

広尾町

公営住宅等長寿命化計画

令和4年度

広尾町



## 目 次

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的       | 1  |
| 1-1 計画の目的                | 1  |
| 1-2 計画の期間                | 1  |
| 第2章 広尾町の住宅等の概要           | 2  |
| 2-1 広尾町の位置               | 2  |
| 2-2 人口・世帯数の推移            | 3  |
| 2-3 住宅の所有関係              | 4  |
| 2-4 公営住宅等の状況             | 5  |
| 第3章 長寿命化に関する基本方針         | 14 |
| 3-1 基本方針                 | 14 |
| 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等       | 15 |
| 4-1 対象                   | 15 |
| 4-2 事業手法                 | 15 |
| 4-3 公営住宅の需要の見通し          | 17 |
| 4-4 目標年次における公営住宅等戸数の考え方  | 20 |
| 4-5 事業手法の選定フローにもとづく判定    | 21 |
| 第5章 点検の実施方針              | 30 |
| 5-1 点検の方針                | 30 |
| 第6章 改善事業の実施方針            | 30 |
| 6-1 改善事業の方針              | 30 |
| 第7章 計画修繕の実施方針            | 31 |
| 7-1 計画修繕の方針              | 31 |
| 第8章 長寿命化のための事業予定一覧       | 34 |
| 8-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧     | 34 |
| 第9章 ライフサイクルコストとその削減効果の算出 | 37 |
| 9-1 試算モデルの設定と算出結果        | 37 |
| ■資料編                     | 42 |

<注意> 本報告書内の構成比の数値は四捨五入表示のため、合計が100.0%とならないことがあります



# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的

## 1-1 計画の目的

「広尾町公営住宅等長寿命化計画」は、広尾町が管理している公営住宅等の整備・事業に関する計画であり、公営住宅等における長期にわたる効率的な維持管理や、改善・建替などの関連事業の推進に資することを目的とするものです。

広尾町においては、平成 23 年度に当初の「広尾町公営住宅等長寿命化計画」の策定を行い、その後、平成 29 年度に一度見直しを行い、これらに基づいて、錦町団地の建替事業や栄町団地の長寿命化型改善の実施など、公営住宅等の計画的な整備を推進しているところです。

しかし、町内には、昭和 30 年代から 50 年代に建設された簡易耐火構造平屋建（簡平）や、簡易耐火構造 2 階建（簡 2）の住宅が多く立地している状況であり、一方、十分な安全性や居住性を備えた住宅においては、予防保全的な観点からの維持管理や改善を行い、長期間にわたり管理していくことが必要となっています。

本計画は、社会情勢の変化や事業の進捗等に応じて、概ね 5 年ごとに定期的な見直しを行うこととされており、広尾町においても平成 29 年度の見直しから約 5 年を経過した現在、昨今の財政状況や社会状況、各団地の老朽状況等を勘案し、効率的かつ効果的な公営住宅等の管理運営に向けて、計画内容についての見直しを行い新たな計画として策定するものです。

## 1-2 計画の期間

本計画は、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間を計画期間とし、広尾町をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の進捗状況等を踏まえて、概ね 5 年ごとに見直しものとします。

図 広尾町公営住宅等長寿命化計画の計画期間

| 西暦                        | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018                       | 2019 | 2020 | 2021 | 2022                    | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|----------------------------|------|------|------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|--|--|--|--|--|--|
| 元号                        | H24  | H25  | H26  | H27  | H28  | H29  | H30                        | R1   | R2   | R3   | R4                      | R5   | R6   | R7   | R8   | R9   | R10  | R11  | R12  | R13  | R14  |  |  |  |  |  |  |  |
| 当初計画(H23年度策定 計画期間:H24~R3) |      |      |      |      |      |      |                            |      |      |      |                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |      |      |      |      |      |      | 見直し計画(H29年度策定 計画期間:H30~R9) |      |      |      |                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |      |      |      |      |      |      |                            |      |      |      | 本計画(R4年度策定 計画期間:R5~R14) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |  |  |  |  |  |

## 第2章 広尾町の住宅等の概要

### 2-1 広尾町の位置

広尾町は、北海道十勝管内の最南端に位置し、東は北海道有数の漁業資源を有する太平洋、西は日高山脈の山並みがそびえ立ち、その山系に源を持つ複数の河川が海に注ぎ、豊かな自然を生かした漁業を中心に農林業を基幹産業として発展してきたまちです。

また、広尾町は首都圏を結ぶ海の最短距離に位置する重要港湾「十勝港」を擁し、十勝の海上輸送の拠点港として今後の発展が期待されています。

昭和 59 年にノルウェーのオスロ市から国外初のサンタランドの認定を受けて以来、「愛と平和、感謝と奉仕」を基本理念としてサンタランドにふさわしい町づくりに取り組んでいます。

交通アクセス条件では、帯広広尾自動車道の整備が進められており、近隣の中心都市である帯広市とは約 83km、1 時間 30 分程度で連絡しています。

図 広尾町の位置

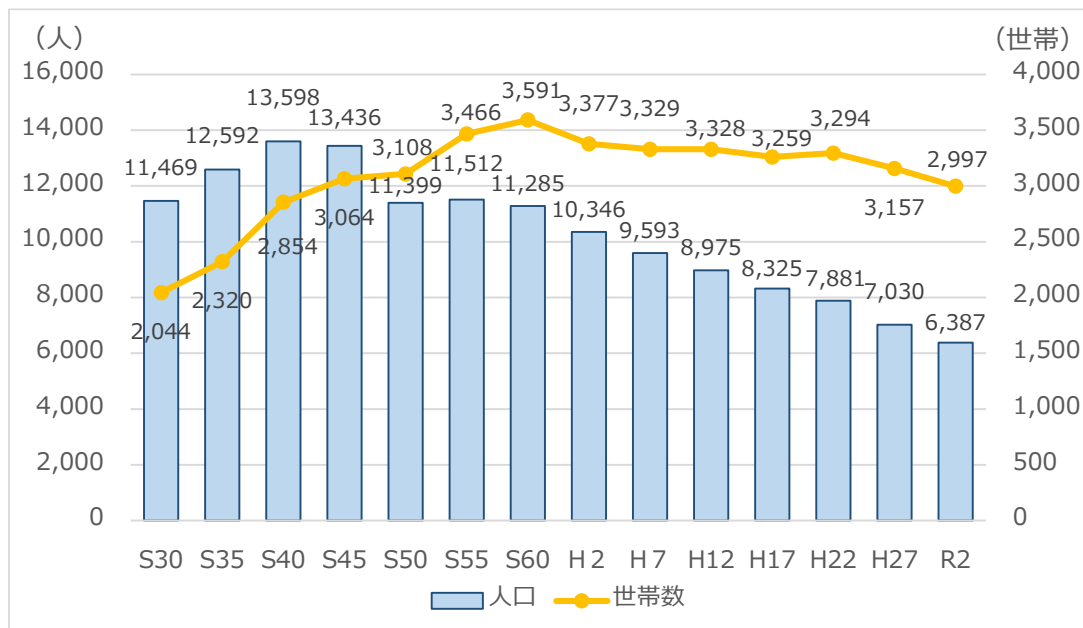


## 2-2 人口・世帯数の推移

### 2-2-1 人口と世帯数の推移

国勢調査における人口・世帯数の経年変化をみると、広尾町の人口のピークは昭和40年の13,598人であり、その後の人口は減少傾向にあり、令和2年国勢調査では6,387人と前回計画策定時と比較すると600人以上減少している状況です。一方、世帯数についても減少しており、令和2年では3,000世帯を下回り2,997世帯となっています。

図 人口と世帯数の推移

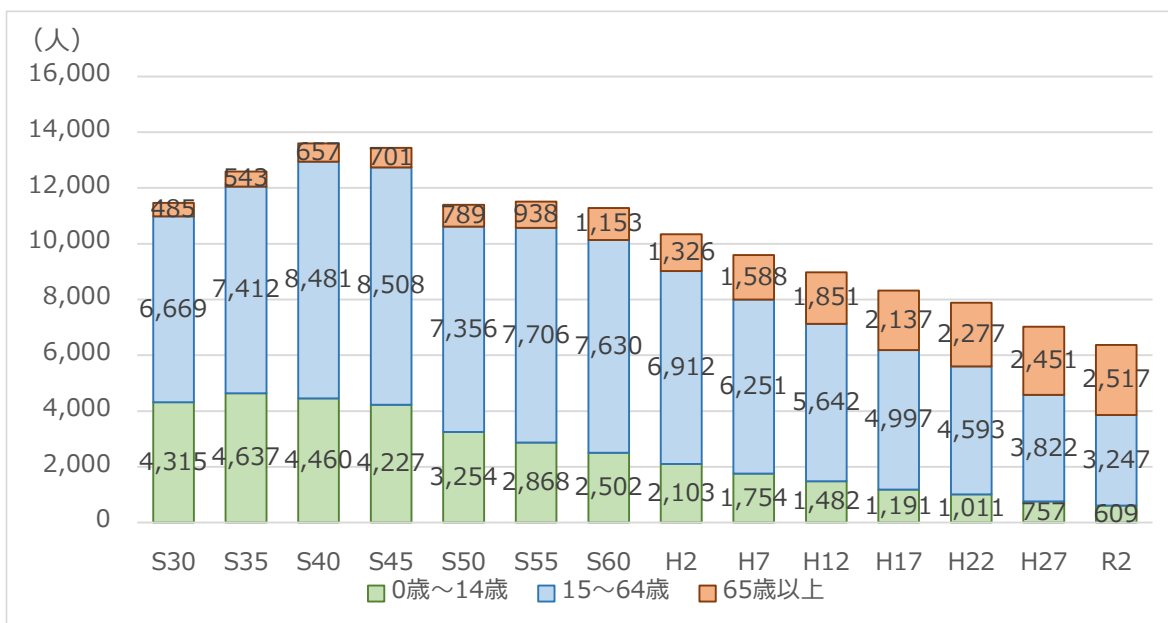


資料：国勢調査

### 2-2-2 年齢別人口の推移

広尾町の年齢別人口の推移をみると、0～14歳人口と15～64歳人口については減少している一方で、65歳以上の高齢者人口については増加している状況にあります。

図 年齢別人口の推移



資料：国勢調査

## 2-3 住宅の所有関係

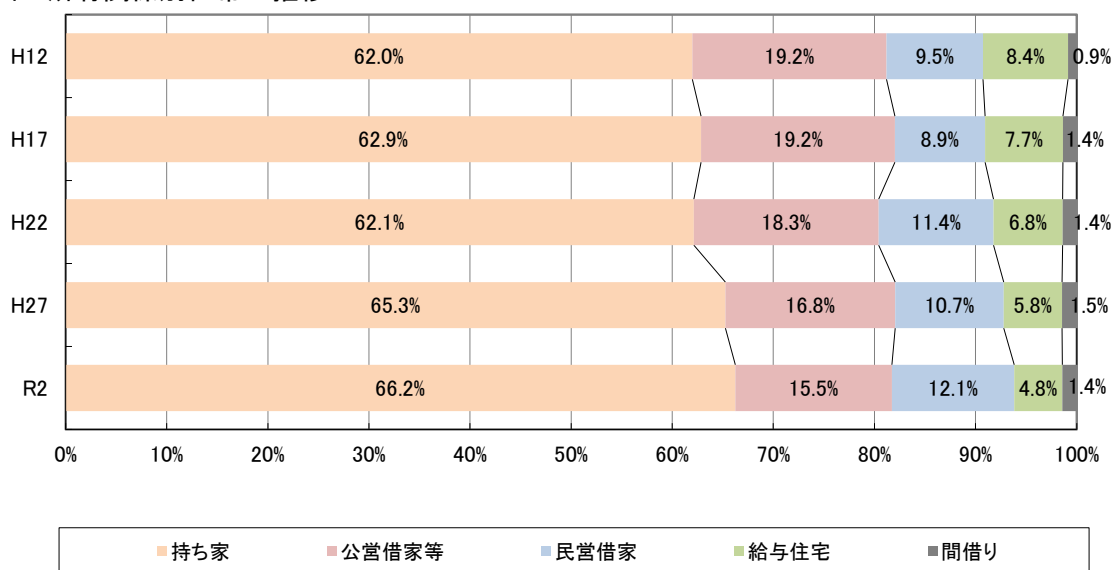
### 2-3-1 所有関係別世帯数の推移

広尾町における住宅所有関係別世帯割合の推移をみると、公営借家等率は近年減少傾向にあり、令和2年では15.5%となっています。

他の所有関係の推移をみると、持ち家率と民間借家率については増加傾向、給与住宅については減少傾向となっています。

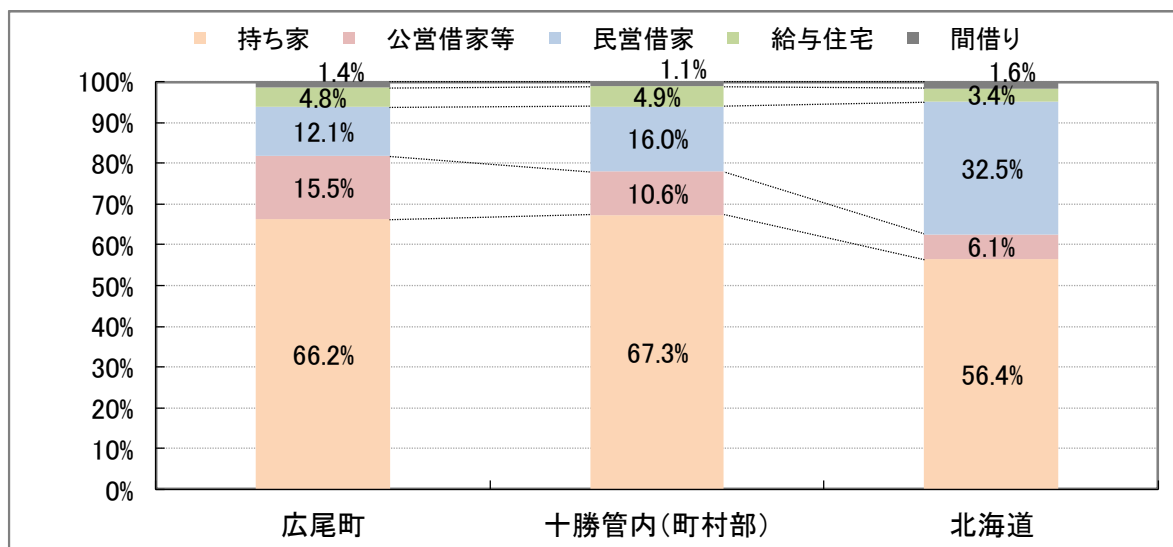
また、公営借家等率の比較をみると、広尾町は北海道及び十勝管内（町村部）の平均よりも高くなっています。

図 所有関係別世帯の推移



資料：国勢調査

図 所有関係別世帯の比較（令和2年度）



資料：国勢調査



## 2-4 公営住宅等の状況

### 2-4-1 公営住宅等の管理の状況

広尾町の公営住宅等は、令和4年5月末日現在で135棟、633戸となっています。

表 広尾町の公営住宅等の一覧

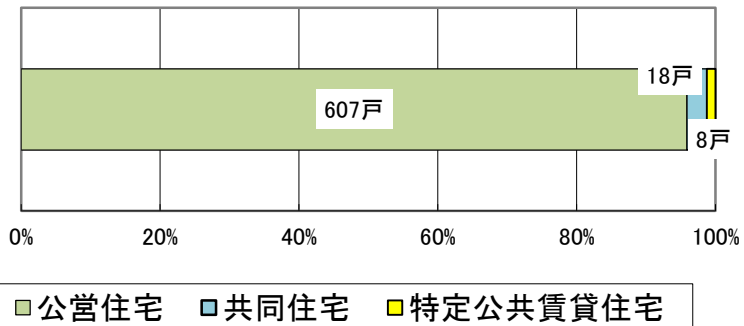
| 区分           | 団地名            | 管理の状況(令和4年5月31日) |                 |                                |          |           |                       |                                      |            | 備考 |  |
|--------------|----------------|------------------|-----------------|--------------------------------|----------|-----------|-----------------------|--------------------------------------|------------|----|--|
|              |                | 棟数<br>(棟)        | 管理<br>戸数<br>(戸) | 建設<br>年度                       | 構造       | 構造別戸数(戸)  |                       |                                      |            |    |  |
|              |                |                  |                 |                                |          | 木造        | 簡易<br>耐火<br>構造<br>平屋建 | 準耐火<br>構造<br>(簡易<br>耐火<br>構造<br>2階建) | 耐火<br>構造   |    |  |
| 公営<br>住宅     | 新北樺団地          | 6                | 48              | H12-16                         | 耐火       |           |                       |                                      | 48         |    |  |
|              | 栄町団地           | 8                | 72              | H6-10                          | 耐火       |           |                       |                                      | 72         |    |  |
|              | こぶしが丘団地        | 5                | 60              | H19-22                         | 耐火       |           |                       |                                      | 60         |    |  |
|              | 大空団地           | 41               | 147             | S47-52<br>H3-5                 | 簡平<br>準耐 |           | 123                   | 24                                   |            |    |  |
|              | 錦町団地           | (旧住棟)            | 17              | 64                             | S44-46   | 簡平        |                       | 64                                   |            |    |  |
|              |                | (建替後住棟)          | 14              | 38                             | H25-31   | 木造        | 38                    |                                      |            |    |  |
|              | 大漁団地           | 1                | 3               | S45                            | 簡平       |           | 3                     |                                      |            |    |  |
|              | 野塚団地           | 11               | 40              | S53-56                         | 簡平       |           | 40                    |                                      |            |    |  |
|              | 新野塚団地          | 7                | 28              | S57-60                         | 簡平       |           | 28                    |                                      |            |    |  |
|              | S30野塚団地        | 1                | 2               | S30                            | 簡平       |           | 2                     |                                      |            |    |  |
|              | 豊似団地           | 12               | 45              | S47-49<br>51,53-54<br>56-57,61 | 簡平       |           | 45                    |                                      |            |    |  |
|              | 紅葉団地           | 6                | 48              | S59-61<br>63,H2                | 準耐       |           |                       | 48                                   |            |    |  |
|              | 音調津団地          | 1                | 4               | H3                             | 準耐       |           |                       | 4                                    |            |    |  |
|              | 向陽団地           | 1                | 8               | H3                             | 準耐       |           |                       | 8                                    |            |    |  |
|              | 小計             | 131              | 607             | -                              | -        | 38        | 305                   | 84                                   | 180        |    |  |
| 特定公共<br>賃貸住宅 | 新北樺団地(7号棟・8号棟) | 2                | 8               | H17-18                         | 耐火       |           |                       |                                      | 8          |    |  |
|              | 小計             | 2                | 8               | -                              | -        | 0         | 0                     | 0                                    | 8          |    |  |
| その他の<br>町営住宅 | 向陽共同住宅         | 1                | 2               | H4                             | 木造       | 2         |                       |                                      |            |    |  |
|              | 栄町共同住宅         | 1                | 16              | H5                             | 耐火       |           |                       |                                      | 16         |    |  |
|              | 小計             | 2                | 18              | -                              | -        | 2         | 0                     | 0                                    | 16         |    |  |
| <b>合計</b>    |                | <b>135</b>       | <b>633</b>      | -                              | -        | <b>40</b> | <b>305</b>            | <b>84</b>                            | <b>204</b> |    |  |

資料：広尾町調べ

(1) 管理種類別の状況

管理種類別戸数をみると、公営住宅が607戸（95.9%）と最も多く、共同住宅が18戸（2.8%）、特定公共賃貸住宅8戸（1.3%）となっています。

図 管理種類別

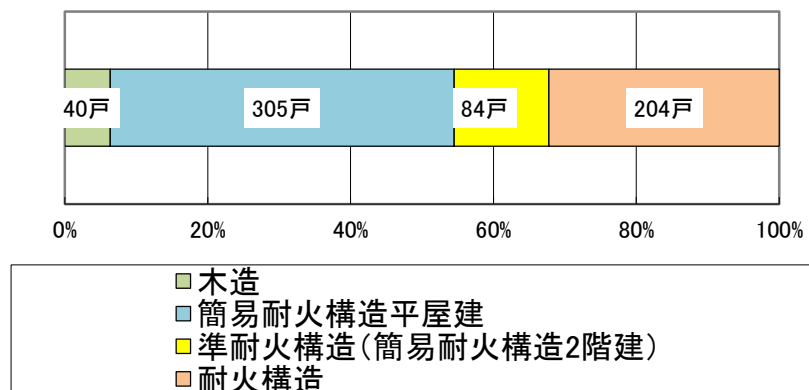


資料：広尾町調べ

(2) 構造別の状況

構造別戸数をみると、木造が40戸（6.3%）、簡易耐火構造平屋建が305戸（48.2%）、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）が84戸（13.3%）、耐火構造が204戸（32.2%）となっています。

図 構造別

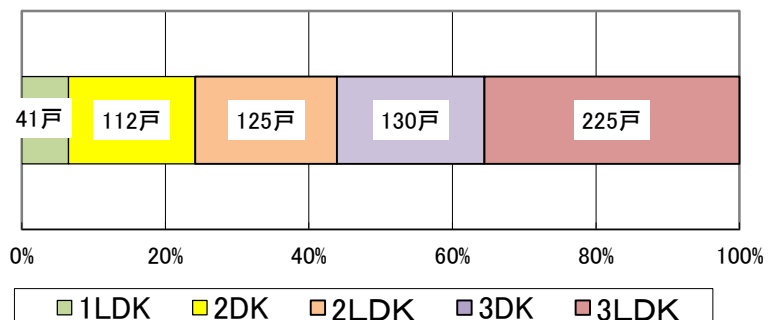


資料：広尾町調べ

(3) 住戸型式別の状況

住戸型式別戸数では、1LDKが41戸（6.5%）、2DKが112戸（17.7%）、2LDKが125戸（19.7%）、3DKが130戸（20.5%）、3LDKが225戸（35.5%）となっています。

図 住戸型式別

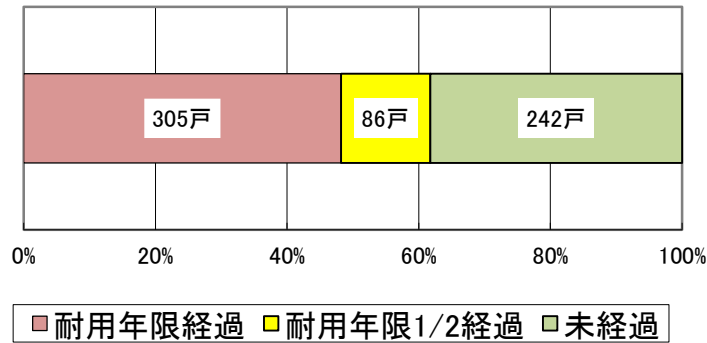


資料：広尾町調べ

(4) 老朽化の状況

令和3年度末で耐用年限を経過している住戸は305戸と全体の48.2%を占めており、また、耐用年限の1/2を経過している住戸は86戸（13.6%）となっています。

図 老朽化の状況



資料：広尾町調べ

(5) 空き家の状況

全体で190戸の空き家があり、うち政策空き家については、老朽化が進行している大空団地・錦町団地（旧住棟）・大漁団地・野塚団地・新野塚団地・S30野塚団地・豊似団地にあり、合計76戸となっています。

空き家率（政策空き家を除く）をみると、合計では20%程度となっています。

表 空き家の状況

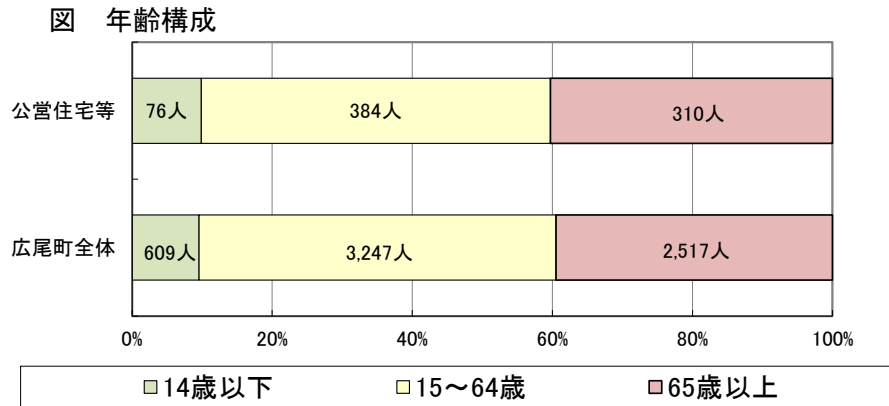
| 区分                              | 団地名     |          | 管理の状況(令和4年5月31日) |                 |                                |       |       |    |     | 備考  |                    |
|---------------------------------|---------|----------|------------------|-----------------|--------------------------------|-------|-------|----|-----|-----|--------------------|
|                                 |         |          | 棟数<br>(棟)        | 管理<br>戸数<br>(戸) | 建設<br>年度                       | 構造    | 空家(戸) |    |     |     |                    |
|                                 |         |          |                  |                 |                                |       | 合計    | 一般 | 政策  |     | 空き家率<br>(政策空き家を除く) |
| 公営住宅等                           | 新北樺団地   | 公営住宅     | 6                | 48              | H12-16                         | 耐火    | 14    | 14 | 0   | 25% |                    |
|                                 |         | 特定公共賃貸住宅 | 2                | 8               | H17-18                         |       |       |    |     |     |                    |
|                                 | 栄町団地    |          | 8                | 72              | H6-10                          | 耐火    | 25    | 25 | 0   | 35% |                    |
|                                 | こぶしが丘団地 |          | 5                | 60              | H19-22                         | 耐火    | 2     | 2  | 0   | 3%  |                    |
|                                 | 大空団地    |          | 41               | 147             | S47-52<br>H3-5                 | 簡平 準耐 | 41    | 23 | 18  | 18% |                    |
|                                 | 錦町団地    | (旧住棟)    | 17               | 64              | S44-46                         | 簡平    | 38    | 0  | 38  | 0%  |                    |
|                                 |         | (建替後住棟)  | 14               | 38              | H25-31                         | 木造    | 1     | 1  | 0   | 3%  |                    |
|                                 | 大漁団地    |          | 1                | 3               | S45                            | 簡平    | 1     | 0  | 1   | 0%  |                    |
|                                 | 野塚団地    |          | 11               | 40              | S53-56                         | 簡平    | 18    | 10 | 8   | 31% |                    |
|                                 | 新野塚団地   |          | 7                | 28              | S57-60                         | 簡平    | 5     | 3  | 2   | 12% |                    |
|                                 | S30野塚団地 |          | 1                | 2               | S30                            | 簡平    | 2     | 0  | 2   | 0%  |                    |
|                                 | 豊似団地    |          | 12               | 45              | S47-49<br>51,53-54<br>56-57,61 | 簡平    | 21    | 14 | 7   | 37% |                    |
|                                 | 紅葉団地    |          | 6                | 48              | S59-61<br>63,H2                | 準耐    | 14    | 14 | 0   | 29% |                    |
|                                 | 音調津団地   |          | 1                | 4               | H3                             | 準耐    | 2     | 2  | 0   | 50% |                    |
| 向陽団地                            |         | 1        | 8                | H3              | 準耐                             | 3     | 3     | 0  | 38% |     |                    |
| 小計                              |         | 133      | 615              | -               | -                              | 187   | 111   | 76 | 21% |     |                    |
| 町<br>そ<br>の<br>他<br>の<br>住<br>宅 | 向陽共同住宅  |          | 1                | 2               | H4                             | 木造    | 0     | 0  | 0   | 0%  |                    |
|                                 | 栄町共同住宅  |          | 1                | 16              | H5                             | 耐火    | 3     | 3  | 0   | 19% |                    |
|                                 | 小計      |          | 2                | 18              | -                              | -     | 3     | 3  | 0   | 17% |                    |
| 合計                              |         | 135      | 633              | -               | -                              | 190   | 114   | 76 | 20% |     |                    |

資料：広尾町調べ

## 2-4-2 公営住宅等入居者の現状

### (1) 年齢構成

入居者全員の年齢構成をみると、公営住宅等に入居する世帯と広尾町全体の年齢構成はほぼ同様の割合となっており、65歳以上の高齢者は約40%程度みられます。

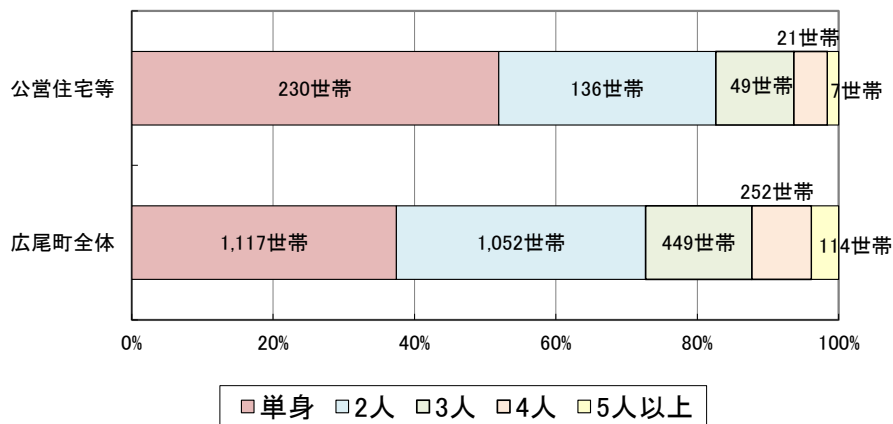


資料: 広尾町調べ  
※広尾町全体の数値は国勢調査(令和2年)より

### (2) 世帯人員

入居世帯の世帯人員をみると、公営住宅等に居住する世帯の規模は、広尾町全体と比較して小規模な世帯が多くなっており、うち単身世帯は50%以上を占めています。

図 世帯人員



資料: 広尾町調べ  
※広尾町全体の数値は国勢調査(令和2年)より

### (3) 収入超過等の状況

入居世帯の合計443世帯のうち、収入超過世帯は61世帯(13.8%)となっています。

# 広尾町管内図

# 団地位置図



豊似団地 : S47 ~ S61 : 45 戸

S30野塚団地 : S30 : 2 戸

野塚団地 : S53 ~ S56 : 40 戸

新野塚団地 : S57 ~ S60 : 28 戸

音調津団地 : H3 : 4 戸

# 団地位置図

太平洋



大漁団地 : S45 : 3戸

錦町団地(旧) : S44~S46 : 64戸  
 錦町団地(新) : H25~H31 : 38戸  
 合計 102戸

こぶしが丘団地 : H19~H22 : 60戸

新北樺団地 : H12~H16 : 48戸  
 新北樺特公賃 : H17~H18 : 8戸

栄町団地 : H6~H10 : 72戸  
 栄町共同住宅 : H5 : 16戸

大空団地 : S47~H5 : 147戸

向陽団地 : H3 : 8戸  
 向陽共同団地 : H4 : 2戸

紅葉団地 : S59~H2 : 48戸

|           |             |
|-----------|-------------|
| 公営住宅      | : 607戸      |
| 特公賃住宅     | : 8戸        |
| その他の町営住宅  | : 18戸       |
| <b>合計</b> | <b>633戸</b> |

■ 広尾町公共賃貸住宅 一覧

| 区分           | 団地名            | 管理の状況(令和4年5月31日) |                 |                                |        |                       |                                      |          |          |         |          |         | 入居の状況(令和4年5月31日) |               |       |     |    |               |          |          |          |          |                | 備考  |               |           |            |           |  |
|--------------|----------------|------------------|-----------------|--------------------------------|--------|-----------------------|--------------------------------------|----------|----------|---------|----------|---------|------------------|---------------|-------|-----|----|---------------|----------|----------|----------|----------|----------------|-----|---------------|-----------|------------|-----------|--|
|              |                | 棟数<br>(棟)        | 管理<br>戸数<br>(戸) | 建設<br>年度                       | 構造(戸)  |                       |                                      |          | 住戸タイプ(戸) |         |          |         |                  | 入居<br>世帯<br>数 | 空家(戸) |     |    | 入居世帯の状況(世帯)   |          |          |          |          | 入居者の年齢構成(人)    |     |               |           |            |           |  |
|              |                |                  |                 |                                | 木造     | 簡易<br>耐火<br>構造<br>平屋建 | 準耐火<br>構造<br>(簡易<br>耐火<br>構造<br>2階建) | 耐火<br>構造 | 1<br>LDK | 2<br>DK | 2<br>LDK | 3<br>DK | 3<br>LDK         |               | 合計    | 一般  | 政策 | 入居<br>世帯<br>数 | 1人<br>世帯 | 2人<br>世帯 | 3人<br>世帯 | 4人<br>世帯 | 5人<br>以上<br>世帯 |     | 入居<br>者<br>総数 | 14歳<br>以下 | 15~<br>64歳 | 65歳<br>以上 |  |
|              |                |                  |                 |                                |        |                       |                                      |          |          |         |          |         |                  |               |       |     |    |               |          |          |          |          |                |     |               |           |            |           |  |
| 公営<br>住宅     | 新北樺団地          | 6                | 48              | H12-16                         | 0      | 0                     | 0                                    | 48       | 0        | 0       | 24       | 0       | 24               | 41            | 7     | 7   | 0  | 41            | 16       | 16       | 4        | 4        | 1              | 81  | 9             | 37        | 35         |           |  |
|              | 栄町団地           | 8                | 72              | H6-10                          | 0      | 0                     | 0                                    | 72       | 0        | 0       | 52       | 0       | 20               | 47            | 25    | 25  | 0  | 47            | 21       | 17       | 6        | 2        | 1              | 87  | 10            | 49        | 28         |           |  |
|              | こぶしが丘団地        | 5                | 60              | H19-22                         | 0      | 0                     | 0                                    | 60       | 20       | 0       | 30       | 0       | 10               | 58            | 2     | 2   | 0  | 58            | 36       | 10       | 6        | 4        | 2              | 101 | 16            | 44        | 41         |           |  |
|              | 大空団地           | 41               | 147             | S47-52<br>H3-5                 | 0      | 123                   | 24                                   | 0        | 0        | 48      | 0        | 75      | 24               | 106           | 41    | 23  | 18 | 106           | 52       | 39       | 11       | 4        | 0              | 179 | 7             | 84        | 88         |           |  |
|              | 錦町団地           | (旧住棟)            | 17              | 64                             | S44-46 | 0                     | 64                                   | 0        | 0        | 0       | 47       | 0       | 17               | 0             | 26    | 38  | 0  | 38            | 26       | 23       | 2        | 1        | 0              | 0   | 30            | 0         | 14         | 16        |  |
|              |                | (建替後住棟)          | 14              | 38                             | H25-31 | 38                    | 0                                    | 0        | 0        | 13      | 0        | 13      | 0                | 12            | 37    | 1   | 1  | 0             | 37       | 19       | 11       | 6        | 0              | 1   | 64            | 12        | 23         | 29        |  |
|              | 大漁団地           | 1                | 3               | S45                            | 0      | 3                     | 0                                    | 0        | 0        | 3       | 0        | 0       | 0                | 2             | 1     | 0   | 1  | 2             | 0        | 2        | 0        | 0        | 0              | 4   | 0             | 1         | 3          |           |  |
|              | 野塚団地           | 11               | 40              | S53-56                         | 0      | 40                    | 0                                    | 0        | 0        | 0       | 0        | 24      | 16               | 22            | 18    | 10  | 8  | 22            | 15       | 5        | 2        | 0        | 0              | 31  | 1             | 20        | 10         |           |  |
|              | 新野塚団地          | 7                | 28              | S57-60                         | 0      | 28                    | 0                                    | 0        | 0        | 0       | 0        | 0       | 28               | 23            | 5     | 3   | 2  | 23            | 13       | 5        | 3        | 2        | 0              | 40  | 1             | 26        | 13         |           |  |
|              | S30野塚団地        | 1                | 2               | S30                            | 0      | 2                     | 0                                    | 0        | 0        | 2       | 0        | 0       | 0                | 0             | 2     | 0   | 2  | 0             | 0        | 0        | 0        | 0        | 0              | 0   | 0             | 0         | 0          | 0         |  |
|              | 豊似団地           | 12               | 45              | S47-49<br>51,53-54<br>56-57,61 | 0      | 45                    | 0                                    | 0        | 0        | 12      | 0        | 14      | 19               | 24            | 21    | 14  | 7  | 24            | 11       | 8        | 3        | 2        | 0              | 44  | 6             | 23        | 15         |           |  |
|              | 紅葉団地           | 6                | 48              | S59-61<br>63,H2                | 0      | 0                     | 48                                   | 0        | 0        | 0       | 0        | 0       | 48               | 34            | 14    | 14  | 0  | 34            | 12       | 15       | 5        | 1        | 1              | 66  | 6             | 46        | 14         |           |  |
|              | 音調津団地          | 1                | 4               | H3                             | 0      | 0                     | 4                                    | 0        | 0        | 0       | 0        | 0       | 4                | 2             | 2     | 2   | 0  | 2             | 0        | 1        | 0        | 1        | 0              | 6   | 2             | 4         | 0          |           |  |
|              | 向陽団地           | 1                | 8               | H3                             | 0      | 0                     | 8                                    | 0        | 0        | 0       | 0        | 0       | 8                | 5             | 3     | 3   | 0  | 5             | 2        | 3        | 0        | 0        | 0              | 8   | 0             | 1         | 7          |           |  |
|              | 小計             | 131              | 607             | -                              | 38     | 305                   | 84                                   | 180      | 33       | 112     | 119      | 130     | 213              | 427           | 180   | 104 | 76 | 427           | 220      | 134      | 47       | 20       | 6              | 741 | 70            | 372       | 299        |           |  |
| 特定公共<br>賃貸住宅 | 新北樺団地(7号棟・8号棟) | 2                | 8               | H17-18                         | 0      | 0                     | 0                                    | 8        | 0        | 0       | 4        | 0       | 4                | 1             | 7     | 7   | 0  | 1             | 0        | 0        | 1        | 0        | 0              | 3   | 1             | 2         | 0          |           |  |
|              | 小計             | 2                | 8               | -                              | 0      | 0                     | 0                                    | 8        | 0        | 0       | 4        | 0       | 4                | 1             | 7     | 7   | 0  | 1             | 0        | 0        | 1        | 0        | 0              | 3   | 1             | 2         | 0          |           |  |
| その他の<br>町営住宅 | 向陽共同住宅         | 1                | 2               | H4                             | 2      | 0                     | 0                                    | 0        | 0        | 0       | 2        | 0       | 0                | 2             | 0     | 0   | 0  | 2             | 2        | 0        | 0        | 0        | 0              | 2   | 0             | 0         | 2          |           |  |
|              | 栄町共同住宅         | 1                | 16              | H5                             | 0      | 0                     | 0                                    | 16       | 8        | 0       | 0        | 0       | 8                | 13            | 3     | 3   | 0  | 13            | 8        | 2        | 1        | 1        | 1              | 24  | 5             | 10        | 9          |           |  |
|              | 小計             | 2                | 18              | -                              | 2      | 0                     | 0                                    | 16       | 8        | 0       | 2        | 0       | 8                | 15            | 3     | 3   | 0  | 15            | 10       | 2        | 1        | 1        | 1              | 26  | 5             | 10        | 11         |           |  |
| 合計           |                | 135              | 633             | -                              | 40     | 305                   | 84                                   | 204      | 41       | 112     | 125      | 130     | 225              | 443           | 190   | 114 | 76 | 443           | 230      | 136      | 49       | 21       | 7              | 770 | 76            | 384       | 310        |           |  |

資料：広尾町調べ







---

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

---

### 3-1 基本方針

#### 3-1-1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

予防保全的な修繕や改善を的確に実施できるよう、以下に示す方針により公営住宅等の状態を把握します。

- ・ 町が管理している公営住宅等について、整備、修繕等の維持管理データを住棟単位で適切に整理します。
- ・ 公営住宅等について、定期的な点検を実施し、必要に応じて修繕を実施するなど予防保全的な維持管理に努めます。
- ・ 整備、修繕等の履歴に関するデータを整理し、必要に応じて随時情報を確認できる仕組みとします。

#### 3-1-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

公営住宅の長寿命化を図るには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防止する予防保全的な維持管理が重要になっています。

このことから、問題が生じる前に適切な対応を図り、以下に示す方針により公営住宅等の長寿命化等に向けて取り組みます。

- ・ 定期点検など予防保全的な維持管理に努めるとともに、耐久性の向上を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・ 改善に当たっては、仕様のグレードアップ化を図ることによって耐久性を高め、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、今後の公営住宅等の管理においては、上記とともに、脱炭素型社会構築の観点に基づき、断熱性能やエネルギー消費性能の向上ほか、関連する取り組みの可能性について継続的に検討を進めていきます。

---

## 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

---

### 4-1 対象

令和5年4月1日時点にて、広尾町が管理を予定している公営住宅等合計133棟625戸を対象とします。(令和4年度に除却済みの錦町団地(2棟8戸)を除く)

### 4-2 事業手法

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成28年8月(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の事業手法の選定フローに従い、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計と、1～3次の判定によって行います。

このうち、1次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- ①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

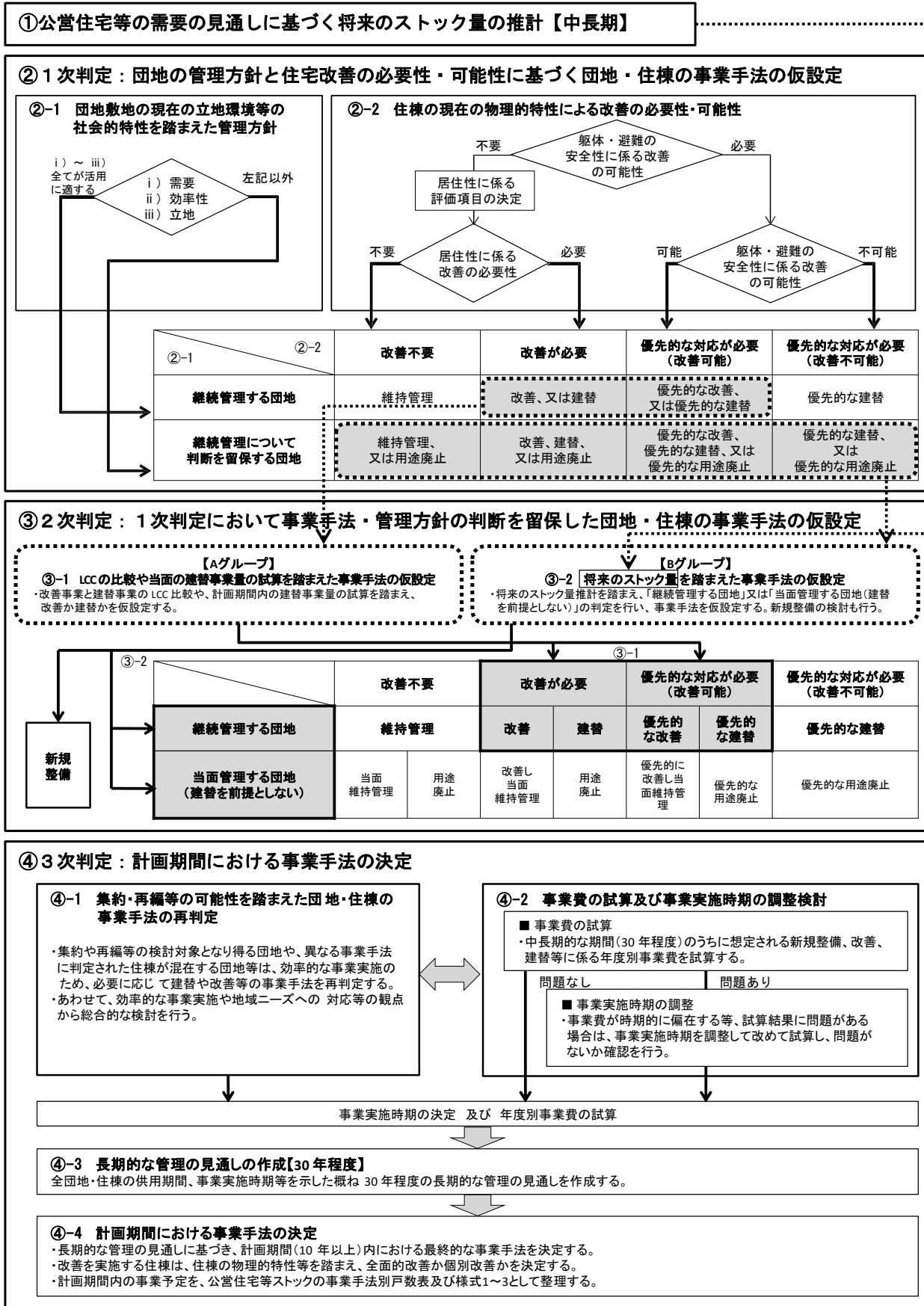
2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- ①ライフサイクルコスト(LCC)の比較や当面の建替事業量等を踏まえた事業手法の仮設定
- ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

3次判定は、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討などから、長期的な管理の見通しを作成し、計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは以下に示す通りです。

【事業手法の選定フロー】



## 4-3 公営住宅の需要の見通し

### 4-3-1 上位計画の位置づけによる推計

#### (1) 総人口の想定

「広尾町人口ビジョン（令和2年2月）」及び「第6次広尾町まちづくり推進総合計画（令和3年3月）」によると、将来人口等は次のようにされています。

図 「人口ビジョン」による人口の将来展望(R2.2)

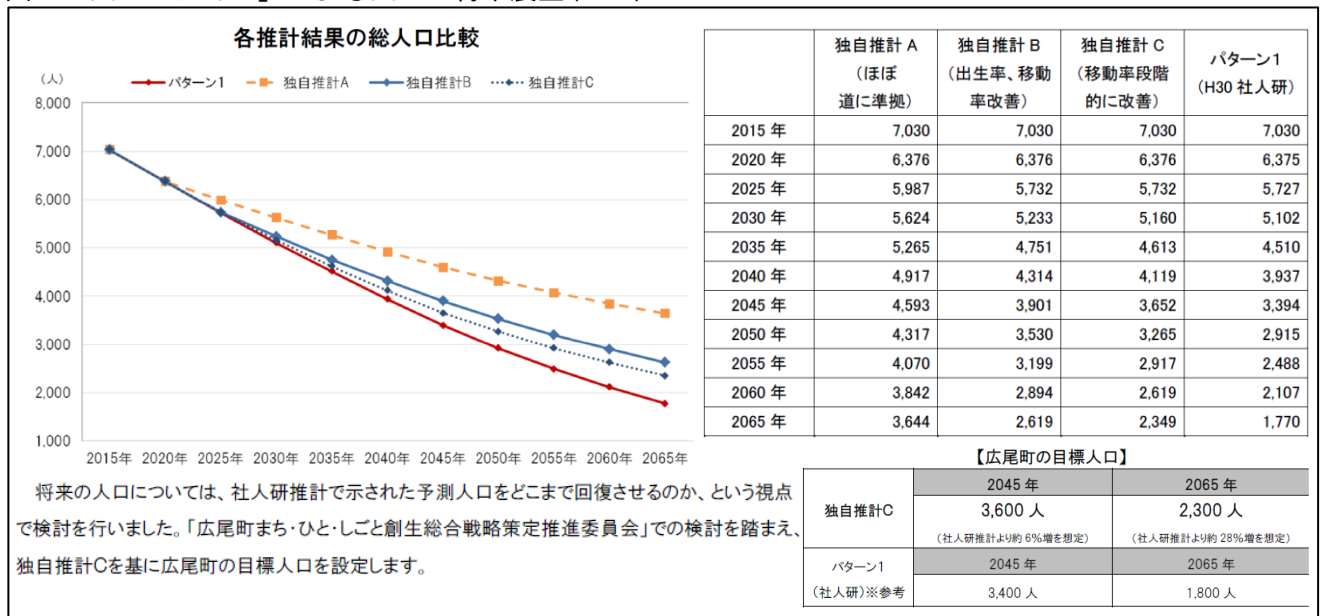


図 「第6次広尾町まちづくり推進総合計画」による目標人口(R3.3)

本町では、社人研の推計を基にし、出生に関する仮定を「合計特殊出生率<sup>32</sup>は1.44を維持する」、移動に関する仮定を「2010年から2015年の純移動率が2030年までに0.75倍に縮小する」として独自の推計を行い、5年後(2025年)の目標人口を5,732人、10年後(2030年)の目標人口を5,160人とします。

本計画における目標年次は令和14年(2032年)であり、上記の「6次まちづくり計画」における目標年次に近いことから、この目標人口(5,160人)を使用することとします。

**■ 令和14年の広尾町の総人口：5,160人**

#### (2) 目標年次(令和14年)における一般世帯人員

広尾町の「総人口」に対する「一般世帯人員」の現況割合(R2国勢調査)から、令和14年の一般世帯人員は、5,000人と想定されます。

- ・ R2の一般世帯人員/総人口=6,208/6,387=0.97
- ・ R14の一般世帯人員=R14総人口×0.97=5,160×0.97=5,005≒5,000

### (3) 目標年次（令和 14 年）における主世帯数

国立社会保障・人口問題研究所（2019 年推計）によると、北海道の「一般世帯における平均世帯人員」は、令和 12 年で 1.97、令和 17 年で 1.95 と推計されていることから、以下の計算より、本計画の目標年次である令和 14 年では 1.96 程度と想定されます。

$$\begin{aligned} & \cdot 1.97 \text{ (R12)} - 1.95 \text{ (R17)} = 0.02 \quad (0.02/5 \text{ 年}) \times 2 \text{ 年分} = 0.008 \\ & 1.97 - 0.008 \div 1.96 \end{aligned}$$

ここで、広尾町における一般世帯の一世帯当たり人員の現況値（R2）は 2.08 であり、北海道値に対する割合は 1.02（ $2.08/2.04=1.0196 \div 1.02$ ）となっています。

表 北海道と広尾町における一般世帯の一世帯当たり人員（R2 国勢調査）

| 区分  | 一般世帯      |           |          |
|-----|-----------|-----------|----------|
|     | 世帯数(世帯)   | 世帯員数(人)   | 一世帯当たり人員 |
| 北海道 | 2,469,063 | 5,032,739 | 2.04     |
| 広尾町 | 2,984     | 6,208     | 2.08     |

これより、令和 14 年における広尾町の一般世帯の一世帯当たり人員は次のように想定されます。

$$\cdot R14 \text{ の北海道値} \times 1.02 = 1.96 \times 1.02 = 2.0$$

これより、令和 14 年における広尾町の一般世帯数は次のように想定されます。

$$\cdot R14 \text{ の一般世帯数} = 5,000 / 2.0 = 2,500$$

ここで、広尾町における一般世帯数に対する主世帯の現況値（R2）は、以下の表で示す様に、0.96（ $2,870/2,984=0.962$ ）となっています。

表 広尾町の一般世帯数と主世帯数（R2 国勢調査）

| 区分  | 一般世帯(世帯) | 主世帯(世帯) | 主世帯／一般世帯 |
|-----|----------|---------|----------|
| 広尾町 | 2,984    | 2,870   | 0.96     |

※主世帯：持ち家・公営等の借家・民営の借家・給与住宅に住む世帯

これより、令和 14 年における広尾町の主世帯数は 2,300 世帯程度と想定されます。

$$\cdot R14 \text{ の主世帯数} = \text{一般世帯数} \times 0.96 = 2,500 \times 0.96 = 2,400$$

**■令和 14 年広尾町の主世帯数：2,400 世帯**

### (4) 目標年次（令和 14 年）における住宅所有形態別世帯数

広尾町における住宅所有関係別世帯数（R2 国勢調査）は、以下のとおりです。

表 広尾町の住宅所有形態別主世帯数（R2 国勢調査）

| 区分     | 実数(世帯) | 割合     |
|--------|--------|--------|
| 主世帯    | 2,870  | 100.0% |
| 持ち家    | 1,928  | 67.2%  |
| 公営等の借家 | 451    | 15.7%  |
| 民営の借家  | 352    | 12.3%  |
| 給与住宅   | 139    | 4.8%   |

今後 10 年程度は現状の所有形態割合に大きな変化はないものとする、将来の広尾町の住宅所有形態別世帯数は次のように想定されます。

表 広尾町の令和 14 年における住宅所有形態別世帯数の内訳

| 現況値(令和2年国勢調査) |      | 令和14年(想定値) |       |             |
|---------------|------|------------|-------|-------------|
| 項目            | 割合   | 項目         | 実数    | 割合          |
| 主世帯           | 100% | 主世帯        | 2,400 | 世帯程度 100.0% |
| 持ち家           | 67%  | 持ち家        | 1,610 | 世帯程度 67%    |
| 公営等の借家        | 16%  | 公営等の借家     | 380   | 世帯程度 16%    |
| 民営の借家         | 12%  | 民営の借家      | 290   | 世帯程度 12%    |
| 給与住宅          | 5%   | 給与住宅       | 120   | 世帯程度 5%     |

#### 4-3-2 国の「ストック推計プログラム」による推計

以下に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム 市町村版(国土交通省国土技術政策総合研究所 令和 4 年 1 月)」に基づき、公営住宅の入居資格世帯数や著しい困窮年数水準未満の世帯数の推計を行います。

##### (1) 将来世帯数の推計

広尾町の将来世帯数の推計を下表に示します。

計画期間(令和 14 年 2032 年)近傍の推計値をみると 2030 年が 2,576 世帯、2035 年が 2,346 世帯と推計されます。

図 世帯数の推計結果

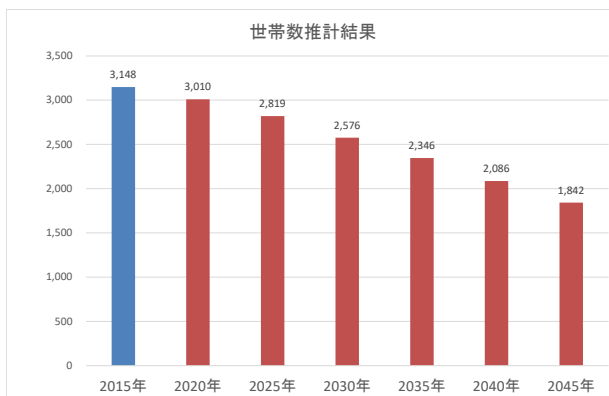
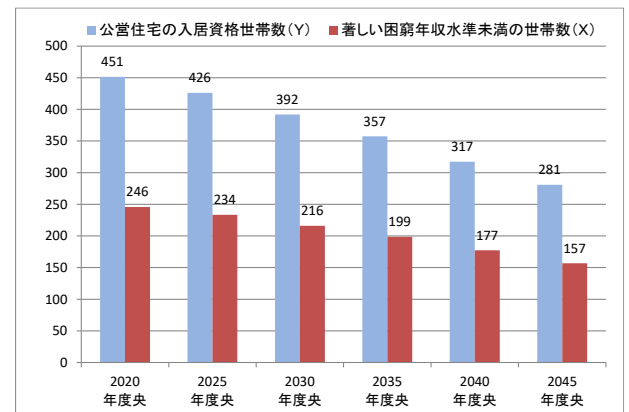


図 入居資格世帯等の推計



##### (2) 入居資格世帯等の推計

上記に基づき、公営住宅の入居資格世帯等を推計すると、以下の様に、2030 年で 392 世帯、2035 年で 357 世帯程度と推計されます。

#### 4-4 目標年次における公営住宅等戸数の考え方

前述のように、令和14年における公営住宅等世帯数は、第6次まちづくり推進総合計画の将来人口にもとづく推計によると380世帯程度、また、国の推計プログラムによると357～390世帯程度と想定されます。

なお、広尾町における公営住宅等の現況の管理戸数は633戸、入居世帯数は443世帯となっており、公営住宅等に居住する世帯割合は十勝管内の町村部平均よりも高い状況であり、公営住宅等の依存度は高い状況といえます。（管内町村部の主世帯に対する公営住宅割合：11%、広尾町の同割合：約16%）

一方、広尾町では、第6次まちづくり推進総合計画における基本目標の一つとして、「住みやすさを感じられるまちづくり」を掲げて居住環境づくりを進めることとしており、この実現にあたっては、住宅セーフティネットを担う公営住宅等の果たすべき役割が大きいものと考えられます。

このようなことを踏まえ、急激な戸数の削減は、まちづくりに対してマイナスの影響を及ぼすことが懸念されることから、管理戸数については、長期的な削減の見通しを持ちつつも、現在の入居世帯（443世帯）における受け皿確保を前提として、緩やかに管理戸数の減少を進めていくこととします。

戸数の削減にあたっては、「広尾町公共施設総合管理計画（R4改訂）」における基本方針を踏まえ、10年間で10%以上の削減を目指すこととし、現状の居住状況に即しながら、計画的な視点で住棟単位での空き家を確保し、用途廃止を効率的に進めていきます。

（R4年度末管理戸数625戸の15%程度削減 ⇒  $625 \times 0.85 = 531 \rightarrow 530$  戸程度）



## 4-5 事業手法の選定フローにもとづく判定

以下に、国により示されている「事業手法の選定フロー」にもとづき、3つの段階により事業手法の判定を行います。

### 4-5-11 次判定

**団地の管理方針と住宅の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定**

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。

#### (1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

##### 【需要による判定】

団地の空き家率について評価します。(政策空家を除き空家率が5割以上)

##### 【効率性による判定】

全町的に低層建物による街並みが形成されており、公営住宅団地も低層で比較的敷地にゆとりがあるものが多く、その整備に当たって効率性に配慮した高度利用の必要がある団地はみられません。

##### 【立地による判定】

広尾町においては、広尾市街地以外においても、地域の産業振興や定住促進に向けて、拠点となる郡部市街地においても、公営住宅の維持管理が必要といえます。

なお、大漁団地とS30野塚団地については、団地全体の用途廃止に向けて、現在、順次住棟の除却を進めているところです。

次ページに団地別の判定結果を示します。

【①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針】

| 団地名           | 構造      | 住棟数 | 戸数  | 建設年度 | 需要             |          | 効率性 | 立地 | 仮判定  | 備考                    |              |  |
|---------------|---------|-----|-----|------|----------------|----------|-----|----|------|-----------------------|--------------|--|
|               |         |     |     |      | 空家率<br>(政策空家除) |          |     |    |      |                       |              |  |
| 公営住宅等         | 新北樺団地   | 耐火  | 8   | 56   | H12-18         | ○        | 25% | -  | ○    | 継続管理                  | 特公賃(2棟8戸)を含む |  |
|               | 栄町団地    | 耐火  | 8   | 72   | H6-10          | ○        | 35% | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               | こぶしが丘団地 | 耐火  | 5   | 60   | H19-22         | ○        | 3%  | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               | 大空団地    | 簡平  | 35  | 123  | S47-52         | ○        | 18% | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               |         | 簡2  | 6   | 24   | H3-5           |          |     |    |      |                       |              |  |
|               | 錦町団地    | 旧   | 簡平  | 15   | 56             | S44-46   | ○   | 0% | -    | ○                     | 継続管理         |  |
|               |         | 新   | 木平  | 14   | 38             | H25-31   | ○   | 3% | -    | ○                     | 継続管理         |  |
|               | 大漁団地    | 簡平  | 1   | 3    | S45            | (用途廃止予定) |     |    |      | 団地の廃止に向けて<br>順次住棟を除却中 |              |  |
|               | 野塚団地    | 簡平  | 11  | 40   | S53-56         | ○        | 31% | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               | 新野塚団地   | 簡平  | 7   | 28   | S57-60         | ○        | 12% | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               | S30野塚団地 | 簡平  | 1   | 2    | S30            | (用途廃止予定) |     |    |      | 団地の廃止に向けて<br>順次住棟を除却中 |              |  |
|               | 豊似団地    | 簡平  | 12  | 45   | S47-61         | ○        | 37% | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               | 紅葉団地    | 簡2  | 6   | 48   | S59-H2         | ○        | 29% | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
| 音調津団地         | 簡2      | 1   | 4   | H3   | ×              | 50%      | -   | ○  | 判断留保 |                       |              |  |
| 向陽団地          | 簡2      | 1   | 8   | H3   | ○              | 38%      | -   | ○  | 継続管理 |                       |              |  |
| 合計            | -       | 131 | 607 | -    | ○              | -        | -   | ○  | -    |                       |              |  |
| (共同住宅)<br>町単独 | 向陽共同住宅  | 木平  | 1   | 2    | H4             | ○        | 0%  | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               | 栄町共同住宅  | 耐火  | 1   | 16   | H5             | ○        | 19% | -  | ○    | 継続管理                  |              |  |
|               | 合計      | -   | 2   | 18   | -              | -        | -   | -  | -    | -                     |              |  |
| 合計            | -       | 133 | 625 | -    | -              | -        | -   | -  | -    |                       |              |  |

※戸数は令和5年4月1日

※「広尾町防災ハザードマップ」によると、十勝港エリアとともに「大漁団地」・「音調津団地」を含む住宅地等が浸水想定区域とされていますが、これらへの対応として日常からの意識啓発や避難路・避難場所等の整備により、安全かつ迅速な避難に向けた環境づくりがなされています。

## (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

### 【躯体の安全性】

昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟か否かを評価します。公営住宅においては簡易耐震診断の結果、全ての住戸において耐震性を有するものと判断します。

### 【避難の安全性】

二方向避難及び防火区画の確保状況について評価した結果、全団地とも避難の安全性は確保されています。

### 【居住性】

居住性の現状及び改善の必要性について評価する。項目としては以下の評価項目を設定します。

#### ①住戸面積

・「公営住宅等整備基準」第九条に示されている25㎡以上を基準として居住性を評価した結果、全ての住戸がこの基準を超えています。

#### ②断熱内窓の有無

・断熱性の指標として、内窓のプラスチックサッシの設置の有無を評価します。

### 【改善事業の必要性】

・経過年数や日常的な管理等から、2階建以上の公営住宅等の住棟を対象として、外壁の劣化などが懸念される団地の有無を判定します。

次ページに団地別の判定結果を示します。

【②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】

| 団地名           | 構造      | 住棟数 | 戸数  | 建設年度 | 躯体の安全性 | 避難の安全性   | 居住性 |     | 外壁等改善の必要性 | 備考 |              |  |
|---------------|---------|-----|-----|------|--------|----------|-----|-----|-----------|----|--------------|--|
|               |         |     |     |      |        |          | 面積  | 断熱窓 |           |    |              |  |
| 公営住宅等         | 新北樺団地   | 耐火  | 8   | 56   | H12-18 | ○        | ○   | ○   | ○         | ●  | 特公賃(2棟8戸)を含む |  |
|               | 栄町団地    | 耐火  | 8   | 72   | H6-10  | ○        | ○   | ○   | ○         | ●  |              |  |
|               | こぶしが丘団地 | 耐火  | 5   | 60   | H19-22 | ○        | ○   | ○   | ○         | -  |              |  |
|               | 大空団地    | 簡平  | 35  | 123  | S47-52 | ○        | ○   | ○   | ●         | -  |              |  |
|               |         | 簡2  | 6   | 24   | H3-5   | ○        | ○   | ○   | ○         | -  |              |  |
|               | 錦町団地    | 旧   | 簡平  | 15   | 56     | S44-46   | ○   | ○   | ○         | ●  | -            |  |
|               |         | 新   | 木平  | 14   | 38     | H25-31   | ○   | ○   | ○         | ○  | -            |  |
|               | 大漁団地    | 簡平  | 1   | 3    | S45    | (用途廃止予定) |     |     |           |    |              |  |
|               | 野塚団地    | 簡平  | 11  | 40   | S53-56 | ○        | ○   | ○   | ●         | -  |              |  |
|               | 新野塚団地   | 簡平  | 7   | 28   | S57-60 | ○        | ○   | ○   | ●         | -  |              |  |
|               | S30野塚団地 | 簡平  | 1   | 2    | S30    | (用途廃止予定) |     |     |           |    |              |  |
|               | 豊似団地    | 簡平  | 12  | 45   | S47-61 | ○        | -   | ○   | ●         | -  |              |  |
|               | 紅葉団地    | 簡2  | 6   | 48   | S59-H2 | ○        | -   | ○   | ○         | -  |              |  |
|               | 音調津団地   | 簡2  | 1   | 4    | H3     | ○        | -   | ○   | ○         | -  |              |  |
| 向陽団地          | 簡2      | 1   | 8   | H3   | ○      | -        | ○   | ○   | -         |    |              |  |
| 合計            | -       | 131 | 607 | -    | -      | -        | -   | -   | -         |    |              |  |
| (共同住宅)<br>町単独 | 向陽共同住宅  | 木平  | 1   | 2    | H4     | ○        | -   | ○   | ○         | -  |              |  |
|               | 栄町共同住宅  | 耐火  | 1   | 16   | H5     | ○        | -   | ○   | ○         | -  |              |  |
|               | 合計      | -   | 2   | 18   | -      | -        | -   | -   | -         | -  |              |  |
| 合計            | -       | 133 | 625 | -    | -      | -        | -   | -   | -         |    |              |  |

※戸数は令和5年4月1日

(3) 1次判定結果

前述の検討結果に応じた事業手法の仮設定は以下の通りです。

■「継続管理」に分類された団地

耐用年限を経過しておらず、居住性等の評価から今後とも活用可能と判断される以下の団地・住棟においては、「維持管理」と仮判定します。

「こぶしが丘団地」／「大空団地（簡2）」／「錦町団地（木平）」

「紅葉団地」／「向陽団地（公住）」

外壁等の改善の必要性が挙げられる団地、居住性の項目を満たしていない団地、既に耐用年限を経過しており継続的な活用について検討が必要な以下の団地については、「改善、又は建替」と仮判定します。

「新北樺団地（公住・特公賃）」／「栄町団地（公住）」

「大空団地（簡平）」／「錦町団地（簡平）」／「野塚団地」／「新野塚団地」

「豊似団地」／

■「維持管理について判断保留」に分類された団地

1次判定（①社会的特性）において判定留保とした「音調津団地」は、耐用年限を経過していないこと、また音調津地区の重要な定住の受け皿となる団地であるため、「維持管理、又は用途廃止」と仮判定します。

「大漁団地」・「S30 野塚団地」については、既に耐用年限を経過している小規模団地であり、団地全体の用途廃止に向けて既に住棟の除却等を進めていることから、「維持管理、又は用途廃止」と仮判定します。

なお、公営住宅や特定公共賃貸住宅以外の町単独住宅である向陽共同住宅・栄町共同住宅については、上記によらず劣化状況等を踏まえ適宜修繕での対応を行うこととします。

【1次判定結果－検討結果による事業手法の仮設定】

| ②-1 \ ②-2         | 改善不要   | 改善が必要  | 優先的対応が必要<br>(改善可能)                           | 優先的対応が必要<br>(改善不可能)                            |
|-------------------|--|--|--|--|
| 継続管理する団地          | -維持管理-<br>○こぶしが丘 ○大空(簡2)<br>○錦町(木平) ○紅葉<br>○向陽(公住)<br>○向陽共同住宅<br>○栄町共同住宅 | -改善、又は建替-<br>○新北樺(公住・特公賃)<br>○栄町(公住)<br>○大空(簡平)<br>○錦町(簡平)<br>○野塚 ○新野塚 ○豊似 | -優先的な改善、<br>又は優先的な建替-<br><br>(該当なし)<br>Aグループ | -優先的な建替-<br><br>(該当なし)                         |
| 継続管理について判断を留保する団地 | -維持管理、又は用途廃止-<br>○音調津 ○S30 野塚<br>○大漁                                     | -改善、建替、<br>又は用途廃止-<br><br>(該当なし)   | -優先的な改善、優先的な建替、<br>又は優先的な用途廃止-<br><br>(該当なし) | -優先的な建替、又は<br>優先的な用途廃止-<br><br>(該当なし)<br>Bグループ |

#### 4-5-2 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか）を留保した団地の事業手法について仮判定を行います。

##### ■ Aグループの団地

「新北樺団地（公住・特公賃）」／「栄町団地（公住）」については、耐用年限の1/2を経過しておらず法定建替の要件に満たないため、「改善」と仮判定します。

一方、すでに全戸が耐用年限を経過しており老朽化が進んでいる「大空団地（簡平）」／「錦町団地（簡平）」／「野塚団地」／「新野塚団地」／「豊似団地」については、改善事業を行っても十分な効果の発現が期待できず、あわせて、全町的な人口減少が進む中において新たな入居需要は見込まれない状況と考えられます。このようなことから、効率的・効果的な管理を考慮し、用途廃止も見込んだ「維持管理」と仮判定します。

##### ■ Bグループの団地

「大漁団地」・「S30 野塚団地」については、団地全体の用途廃止に向けて既に住棟の除却等を進めていることから、「用途廃止」と仮判定します。

「音調津団地」については、地域の重要な定住の受け皿となる団地であるため、「当面維持管理」と仮判定します。

なお、町単独住宅である向陽共同住宅・栄町共同住宅については、上記によらず劣化状況等を踏まえ適宜修繕での対応を行うこととします。

#### 【2次判定結果-事業手法の仮設定】

|                |                         | 改善不要   |                | 改善が必要                       |        | 優先的な対応が必要<br>(改善可能) |          | 優先的な対応が必要<br>(改善不可能) |
|----------------|-------------------------|--|----------------|-----------------------------|--------|---------------------|----------|----------------------|
|                |                         | -維持管理-   | -用途廃止-         | -改善-                        | -建替-   | -優先的な改善-            | -優先的な建替- | -優先的な建替-             |
| 新規整備<br>(該当なし) | 継続管理する団地                | ○こぶしが丘<br>○大空(簡2)<br>○錦町(木平)<br>○紅葉<br>○向陽(公住)                     |                | ○新北樺<br>(公住・特公賃)<br>○栄町(公住) | (該当なし) | (該当なし)              | (該当なし)   | (該当なし)               |
|                | 当面管理する団地<br>(建替を前提としない) | ○大空(簡平)<br>○錦町(簡平)<br>○野塚<br>○新野塚<br>○豊似<br><br>○向陽共同住宅<br>○栄町共同住宅 |                |                             |        |                     |          |                      |
|                |                         | -当面維持管理-   | -用途廃止-         | 改善し当面維持管理                   | -用途廃止- | 優先的に改善し当面維持管理       | 優先的な用廃   | -優先的な用廃-             |
|                |                         | ○音調津   | ○大漁<br>○S30 野塚 | (該当なし)                      | (該当なし) | (該当なし)              | (該当なし)   | (該当なし)               |

#### 4-5-3 3次判定：計画期間（10年間）における事業手法の決定

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業実施時期等の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

##### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

###### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

既存ストックの有効活用の観点から、「新北樺団地（公住・特公賃）」／「栄町団地（公住）」については、長寿命化等に資する改善事業を実施し、良好な居住環境づくりを行っていきます。

また、町単独住宅である「向陽共同住宅」・「栄町共同住宅」をはじめ、他の公営住宅においても、改善事業のみによらず維持管理の中で各住棟の状況に応じた修繕を適宜行いながら効果的な活用を図っていきます。

なお、各団地における事業の実施にあたっては、計画的な事業推進やコストダウンに配慮することにより、より効率的に進めていきます。

###### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

野塚地区には複数の団地が立地していますが、全戸がすでに耐用年限を経過していること、また、今後とも人口減少が進むこと等を勘案し、集約・再編の視点を持ちながら効果的な管理を行っていきます。

また、市街地内をはじめとした各団地においても、同様の視点により、人口減少による需要減を十分に踏まえて、老朽住宅を中心に集約・再編等を進めていきます。

###### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

###### ■まちづくりの視点

まちの成り立ちや産業特性などから、広尾町では市街地がいくつかに分散して立地している特性を踏まえ、今後とも地域の定住を支える住宅セーフティネットとしての役割に基づき、公営住宅等の適切な管理を行っていきます。

###### ■地域単位の視点・他の事業主体等の連携の視点

国の指針によると、複数の事業主体が混在する場合における連携・事業間調整の視点が記載されていますが、広尾町においてはこのような特段の連携等が必要な団地はみられません。

## (2) 事業実施時期の調整・検討

中長期的な期間（30年程度）を通して、事業の実施時期の調整や検討等を行います。

### ○計画期間（当初の10年間）

- ・改善事業の位置づけを行った団地における長寿命化型改善等の実施とともに、団地全体の用途廃止を進めることとしている団地（大漁団地・S30野塚団地）における用途廃止を進めます。
- ・また、老朽化している団地においては、需要動向を都度判断しながら、空き住棟を確保し用途廃止を効率的に進めていきます。なお、将来的な入居状況は不透明な部分もあることから、特に後期（R10以降）については、次期見直し計画の策定等を通して、再度その妥当性を整理していくこととします。
- ・上記とともに、各住戸の状況に応じ、単費での計画修繕を進めます。

### ○構想期間（11年後から20年間）

- ・長期にわたる活用にむけて必要となる長寿命化型改善等を行います。
- ・全町的な人口減少に対応した管理戸数のあり方について検討を進め、老朽化が進行している団地においては、需要動向を都度判断しながら空き住棟を確保し用途廃止を進めます。

## (3) 計画期間における事業手法の位置づけと中長期的な管理の見通し

事業実施時期の検討結果等を踏まえ、中長期的な（概ね30年程度）管理の見通しを次ページに示します。

また、計画期間内における公営住宅等ストックの事業手法別活戸数は、以下の通りです。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

|             | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計   |
|-------------|-------|--------|------|
| 公営住宅等管理戸数   | 625戸  | 587戸   | 528戸 |
| ・新規整備事業予定戸数 | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| ・維持管理予定戸数   | 587戸  | 528戸   | -戸   |
| うち計画修繕対応戸数  | 73戸   | 96戸    | -戸   |
| うち改善事業予定戸数  | 100戸  | 20戸    | 120戸 |
| 個別改善事業予定戸数  | 100戸  | 20戸    | 120戸 |
| 全面的改善事業予定戸数 | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| うちその他戸数     | 414戸  | 412戸   | -戸   |
| ・建替事業予定戸数   | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| ・用途廃止予定戸数   | 38戸   | 59戸    | 97戸  |

※以下は、個別改善事業の実施住棟と重複するため計上せず。

- ・1～5年目：新北樺団地。2～4号棟の計画修繕（R8.9実施）  
栄町団地。2.4～8号棟の計画修繕（R5～7実施）
- ・6～10年目：新北樺団地（特公賃）。7.8号棟の計画修繕（R11実施）





---

## 第5章 点検の実施方針

---

### 5-1 点検の方針

広尾町には法定点検の対象となる規模の住棟は立地していませんが、それぞれの住棟においては、従前から実施している項目・手法に基づき、今後とも定期的に点検を行っていくこととします。

定期点検については、その結果の記録を行い、今後の修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てていきます。

---

## 第6章 改善事業の実施方針

---

### 6-1 改善事業の方針

#### 【長寿命化型】

以下の団地において長寿命化型改善を行い、長期にわたる効率的な活用を図っていくこととします。

表 長寿命化型改善の予定

| 区分   | 対象団地 | 対象    |    |     | 改善内容  | 実施時期    | 備考 |
|------|------|-------|----|-----|-------|---------|----|
|      |      | 棟番号   | 棟数 | 戸数  |       |         |    |
| 公営住宅 | 新北樺  | 2～6号棟 | 5  | 40  | 屋根・外壁 | R5～R9   |    |
|      | 栄町   | 1～8号棟 | 8  | 72  | 外壁    | R5～R10  |    |
| 特公賃  | 新北樺  | 7～8号棟 | 2  | 8   | 屋根・外壁 | R10～R11 |    |
| 合計   |      | -     | 15 | 120 | -     | -       |    |

## 第7章 計画修繕の実施方針

### 7-1 計画修繕の方針

以下の方針に基づき、各団地の計画的な修繕を進めます。なお、計画修繕にあたっては、別添の項目別の修繕周期表等も参考にしていきます。

また、将来的に見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した上で、長期的な修繕計画の策定について検討します。

なお、各住棟における今後の修繕にあたっては、改善事業導入の可能性等についても必要に応じて検討していきます。

表 計画修繕の予定

| 団地名     | 全管理戸数 | 対象 |           | 計画期間                           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |    | 備考 |          |  |
|---------|-------|----|-----------|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----|----|----------|--|
|         |       |    |           | 前期                             |      |      |      |      | 後期   |      |      |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    |           | 2023                           | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |    |    |          |  |
| 住棟      | 内容    | R5 | R6        | R7                             | R8   | R9   | R10  | R11  | R12  | R13  | R14  |      |      |    |    |          |  |
| 新北樺団地   | 公営    | 48 | 1号棟(8戸)   | 電気温水器交換                        |      |      |      | 5    |      |      |      |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 2号棟(8戸)   |                                |      |      |      | 6    |      |      |      |      |      |    |    | R5に改善実施  |  |
|         |       |    | 3号棟(8戸)   |                                |      |      |      |      | 6    |      |      |      |      |    |    | R6に改善実施  |  |
|         |       |    | 4号棟(8戸)   |                                |      |      |      |      | 7    |      |      |      |      |    |    | R7に改善実施  |  |
|         |       |    | 5号棟(8戸)   |                                |      |      |      |      |      | 8    |      |      |      |    |    | R8に改善実施  |  |
|         |       |    | 6号棟(8戸)   |                                |      |      |      |      |      | 4    |      |      |      |    |    | R9に改善実施  |  |
|         | 特公賃   | 8  | 7号棟(4戸)   |                                |      |      |      |      |      |      | 4    |      |      |    |    | R10に改善実施 |  |
|         |       |    | 8号棟(4戸)   |                                |      |      |      |      |      |      |      | 4    |      |    |    | R11に改善実施 |  |
| 栄町団地    | 公営    | 72 | 2号棟(12戸)  | 電気温水器交換                        | 11   |      |      |      |      |      |      |      |      |    |    | R6に改善実施  |  |
|         |       |    | 4号棟(8戸)   |                                | 8    |      |      |      |      |      |      |      |      |    |    | R7に改善実施  |  |
|         |       |    | 5号棟(8戸)   |                                |      | 6    |      |      |      |      |      |      |      |    |    | R7に改善実施  |  |
|         |       |    | 6号棟(8戸)   |                                |      | 6    |      |      |      |      |      |      |      |    |    | R8に改善実施  |  |
|         |       |    | 7号棟(8戸)   |                                |      |      | 4    |      |      |      |      |      |      |    |    | R8に改善実施  |  |
|         |       |    | 8号棟(8戸)   |                                |      |      | 8    |      |      |      |      |      |      |    |    | R9に改善実施  |  |
| こぶしが丘団地 | 公営    | 60 | 1号棟(12戸)  | 外壁等修繕(R5-9)<br>電気温水器交換(R12-14) | 12   |      |      |      |      |      |      | 12   |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 2号棟(12戸)  |                                |      | 12   |      |      |      |      |      |      |      | 12 |    |          |  |
|         |       |    | 3号棟(12戸)  |                                |      |      | 12   |      |      |      |      |      |      |    | 12 |          |  |
|         |       |    | 4号棟(12戸)  |                                |      |      |      | 12   |      |      |      |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 5号棟(12戸)  |                                |      |      |      |      | 12   |      |      |      |      |    |    |          |  |
| 新野塚団地   | 公営    | 28 | 5-8(4戸)   | 屋根塗装                           | 4    |      |      |      |      |      |      |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 9-12(4戸)  |                                |      | 4    |      |      |      |      |      |      |      |    |    |          |  |
| 紅葉団地    | 公営    | 48 | 1-8(8戸)   | 屋根外壁等修繕                        |      |      |      |      |      | 8    |      |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 9-16(8戸)  |                                |      |      |      |      |      | 8    |      |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 7-24(8戸)  |                                |      |      |      |      |      |      | 8    |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 25-32(8戸) |                                |      |      |      |      |      |      | 8    |      |      |    |    |          |  |
|         |       |    | 33-40(8戸) |                                |      |      |      |      |      |      |      |      | 8    |    |    |          |  |
|         |       |    | 41-48(8戸) |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 8  |    |          |  |

【参考】修繕周期表

| 推定修繕項目               | 対象部位等  | 工事区分  | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様                  | 修繕の目的 |        |           |       |        |
|----------------------|--|-------|------|------------------------------|-------|--------|-----------|-------|--------|
|                      |  |       |      |                              | 参照文献  | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 |
| <b>1. 屋根防水</b>       |  |       |      |                              |       |        |           |       |        |
| ①屋上防水<br>(保護防水)      | 屋上、塔屋、ルーフバルコニー   | 補修    | 12年  | 伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修         | ③     |        | ○         |       |        |
|                      |  | 修繕    | 24年  | 下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)           | ③     |        | ○         |       |        |
| ②屋上防水<br>(露出防水)      | 屋上、塔屋  | 修繕    | 12年  | 塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)            | ③     |        | ○         |       |        |
|                      |  | 撤去・新設 | 24年  | 既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等 | ③     |        | ○         |       |        |
| ③傾斜屋根                | 屋根   | 補修    | 12年  | 下地調整の上保護塗装                   | ③     |        | ○         |       |        |
|                      |  | 撤去・葺替 | 24年  | 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え         | ③     |        | ○         |       |        |
| ④庇・笠木等防水             | 庇天端、笠木天端、パラペット天  | 修繕    | 12年  | 高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等              | ③     |        | ○         |       |        |
| <b>2. 床防水</b>        |  |       |      |                              |       |        |           |       |        |
| ①バルコニー床防水            | バルコニーの床(側溝、幅木を含む)  | 修繕    | 18年  | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等             | ②     |        | ○         |       |        |
| ②開放廊下・階段等床防水         | 開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)  | 修繕    | 18年  | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等             | ②     |        | ○         |       |        |
| <b>3. 外壁塗装等</b>      |  |       |      |                              |       |        |           |       |        |
| ①コンクリート補修            | 外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)                               | 補修    | 18年  | ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修 | ②     | ○      | ○         |       |        |
| ②外壁塗装                | 外壁、手すり壁等   | 塗替    | 18年  | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等           | ②     | ○      | ○         | ○     |        |
| ③軒天塗装                | 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天  | 塗替    | 18年  | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等           | ②     | ○      | ○         | ○     |        |
| ④タイル張補修              | 外壁・手すり壁等   | 補修    | 18年  | 欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄          | ②     | ○      | ○         | ○     |        |
| ⑤シーリング               | 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等  | 打替    | 18年  | 既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え     | ②     | ○      | ○         |       |        |
| <b>4. 鉄部塗装等</b>      |  |       |      |                              |       |        |           |       |        |
| ①鉄部塗装<br>(雨掛かり部分)    | (鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり  | 塗替    | 6年   | 下地処理の上、塗装                    | -     |        | ○         |       |        |
|                      | (鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物等                   | 塗替    | 6年   | 下地処理の上、塗装                    | -     |        | ○         |       |        |
|                      | 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス   | 塗替    | 6年   | 下地処理の上、塗装                    | -     |        | ○         |       |        |
| ②鉄部塗装<br>(非雨掛かり部分)   | (鋼製)住戸玄関ドア   | 塗替    | 6年   | 下地処理の上、塗装                    | ③     |        | ○         |       |        |
|                      | (鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等                      | 塗替    | 6年   | 下地処理の上、塗装                    | ③     |        | ○         |       |        |
| ③非鉄部塗装               | (アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等                              | 清掃    | 18年  | 洗浄の上、コーティング                  | -     |        | ○         |       |        |
|                      | (ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等   | 塗替    | 18年  | 下地処理の上、塗装                    | -     |        | ○         |       |        |
| <b>5. 建具・金物等</b>     |  |       |      |                              |       |        |           |       |        |
| ①建具関係                | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア   | 点検・調整 | 12年  | 動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等      | ③     | ○      |           |       |        |
|                      |  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法                    | ③     | ○      |           |       |        |
| ②手すり                 | 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン  | 点検・調整 | 12年  | 動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等   | ③     | ○      |           |       |        |
|                      |  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法                    | ③     | ○      |           |       |        |
| ③屋外鉄骨階段              | 屋外鉄骨階段   | 補修    | 12年  | 点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等           | ③     | ○      |           |       |        |
|                      |  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、取替                    | ③     | ○      |           |       |        |
| ④金物類<br>(集合郵便受等)     | 集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等  | 取替    | 24年  | 取替                           | ③     |        |           | ○     |        |
|                      | 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等 | 取替    | 24年  | 取替                           | ③     | ○      |           |       |        |
|                      | 屋上フェンス等  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替           | ③     | ○      |           |       |        |
| ⑤金物類<br>(メーターボックス扉等) | メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法                    | ③     |        |           | ○     |        |
| <b>6. 共用内部</b>       |  |       |      |                              |       |        |           |       |        |
| ①共用内部                | 管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、               | 張替・塗替 | 12年  | 床・壁・天井の塗替、張替等                | ③     |        |           |       | ○      |
|                      |  | 張替・塗替 | 12年  | 床・壁・天井の塗替等                   | ③     |        |           |       | ○      |
| <b>7. 給水設備</b>       |  |       |      |                              |       |        |           |       |        |
| ①給水管                 | 共用給水立て管<br>専用給水枝管  | 取替    | 20年  | 硬質塩化ビニル管<br>亜鉛メッキ鋼管          | ①     | ⑤      | ○         |       |        |
|                      |  | 取替    | 35年  | 硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)         | ①     |        | ○         |       |        |
|                      |  | 取替    | 40年  | ステンレス鋼管                      | ⑥     |        | ○         |       |        |
|                      |  | 取替    | 8年   | 支給品                          | -     |        | ○         |       |        |
| ②貯水槽                 | 受水槽、高置水槽   | 取替    | 25年  | FRP製                         | ③     |        | ○         |       |        |
| ③給水ポンプ               | 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ  | 補修    | 8年   | オーバーホール                      | ③     |        | ○         |       |        |
|                      |  | 取替    | 15年  |                              | ③     |        | ○         |       |        |

| 推定修繕項目             | 対象部位等   | 工事区分 | 修繕周期      | 想定する修繕工事の仕様  | 参考文献        | 修繕の目的  |           |       |        |
|--------------------|---|------|-----------|--|-------------|--------|-----------|-------|--------|
|                    |   |      |           |  |             | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 |
| <b>8. 排水設備</b>     |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①雑排水管<br>(屋内)      | 共用雑排水立て管<br>専用雑排水枝管   | 取替   | 20年       | 配管用炭素鋼鋼管   | ①           | ○      |           |       |        |
|                    |   | 取替   | 30年       | タールエポキシ塗装鋼管<br>排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質<br>塩化ビニル管<br>耐火2層管             | ①<br>④<br>⑤ |        | ○         |       |        |
| ②汚水管<br>(屋内)       | 共用汚水立て管<br>専用汚水枝管   | 取替   | 30年       | 配管用炭素鋼鋼管<br>タールエポキシ塗装鋼管<br>排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管<br>排水用硬質塩化ビニル管<br>耐火2層管 | ①<br>④<br>⑤ |        | ○         |       |        |
|                    |   | 取替   | 50年       | 鑄鉄管  | ①           |        | ○         |       |        |
| ③排水管<br>(屋外)       | 屋外排水管   | 取替   | 25年       | 排水用硬質塩化ビニル管  | ①           |        | ○         |       |        |
| ④雨水樋               | 立て樋   | 取替   | 30年       | ヒューム管  | ④           |        | ○         |       |        |
|                    |   | 取替   | 30年       | 硬質塩化ビニル管   | ③           |        | ○         |       |        |
| ⑤排水ポンプ             | 排水ポンプ   | 補修   | 8年        | オーバーホール  | ③           |        | ○         |       |        |
|                    |   | 取替   | 15年       |  | ③           |        | ○         |       |        |
| <b>9. ガス設備</b>     |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①ガス管<br>(屋内)       | ガス管<br>ガスメーター   | 取替   | 30年       | 配管用炭素鋼鋼管   | ⑥           |        | ○         |       |        |
|                    |   | 取替   | 10年       |  | —           |        | ○         |       |        |
| ②ガス管<br>(屋外)       |   | 取替   | 20年       | 配管用炭素鋼鋼管   | ①           |        | ○         |       |        |
|                    |   | 取替   | 50年       | 被覆鋼管ポリエチレン管  | ①           |        | ○         |       |        |
| <b>10. 空調換気設備</b>  |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①空調設備              | 管理室、集会室等のエアコン   | 取替   | 15年       |  | ③           |        |           |       | ○      |
| ②換気設備              | 管理員室、集会室、機械室、電<br>気室換気扇、ダクト類、換気<br>口、換気ガラリ  | 取替   | 15年       |  | ③           |        | ○         |       |        |
| <b>11. 電灯設備</b>    |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①電灯設備              | 共用廊下・エントランスホール<br>等の照明器具、配線器具、非常<br>照明、避難口・通路誘導灯、外<br>非常用照明器具内蔵蓄電池                        | 取替   | 15年       |  | ③           | ○      | ○         |       |        |
|                    |   | 取替   | 4年<br>～6年 |  | —           | ○      | ○         |       |        |
| ②配電盤類              | 配電盤・ブルボックス等   | 取替   | 30年       |  | ③           |        | ○         |       |        |
| ③幹線設備              | 引込開閉器、幹線(電灯、動<br>力)等  | 取替   | 30年       |  | ③           |        | ○         |       |        |
| ④避雷針設備             | 避雷突針・ポール・支持金物・<br>導   | 取替   | 40年       |  | ③           |        | ○         |       |        |
| ⑤自家発電設備            | 発電設備  | 取替   | 30年       |  | ③           |        | ○         |       |        |
| <b>12. 情報・通信設備</b> |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①情報・通信設備           | 電話配電盤(MDF)、中間端子<br>盤  | 取替   | 30年       |  | ③           |        |           |       | ○      |
| ②テレビ共聴設備           | アンテナ、増幅器、分配機等<br>※同軸ケーブルを除く   | 取替   | 15年       |  | ③           |        |           |       | ○      |
| ③光ケーブル配線設備         | 住棟内ネットワーク   | 取替   | 15年       |  | ③           |        |           |       | ○      |
| ④インターホン設備          | インターホン設備、オートロッ<br>ク設備、住宅情報盤、防犯設<br>備、配線等  | 取替   | 15年       |  | ③           |        |           |       | ○      |
| <b>13. 消防用設備</b>   |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①屋内消火栓設備           | 消火栓ポンプ、消火管、ホース<br>類、屋内消火栓箱等   | 取替   | 25年       |  | ③           | ○      |           |       |        |
| ②自動火災報知設備          | 感知器、発信器、表示灯、音響<br>装置、中継器、受信機等   | 取替   | 20年       |  | ③           | ○      |           |       |        |
| ③連結送水管設備           | 送水口、放水口、消火管、消火<br>隊専用栓箱等  | 取替   | 25年       |  | ③           | ○      |           |       |        |
| <b>14. 昇降機設備</b>   |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①昇降機               | カゴ内装、扉、三方枠等   | 補修   | 15年       |  | ③           |        |           |       | ○      |
|                    | 全構成機器   | 取替   | 30年       |  | ③           |        |           |       | ○      |
| <b>15. 立体駐車場設備</b> |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①自走式駐車場            | プレハブ造(鉄骨増+ALC)  | 補修   | 10年       | 鉄部塗装、車止め等の取替   | ③           |        |           |       | ○      |
|                    |   | 建替   | 30年       | 全部撤去の上建替   | ③           |        |           |       | ○      |
| ②機械式駐車場            | 2段方式、多段方式(昇降式、<br>横行昇降式、ピット式)、垂直<br>循環方式等   | 補修   | 5年        | 鉄部塗装、部品交換  | ③           |        |           |       | ○      |
|                    |   | 建替   | 20年       | 撤去、新設  | ③           |        |           |       | ○      |
| <b>16. 外構・附属施設</b> |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①外構                | 平面駐車場、車路・歩道等の舗<br>装、側溝、排水溝<br>囲障(塀、フェンス等)、サイ<br>ン(案内板)、遊具、ベンチ等<br>埋設排水管、排水樹等<br>※埋設給水管を除く | 補修   | 20年       |  | ①           |        | ○         | ○     |        |
|                    |   | 取替   | 20年       |  | ①           | ○      |           | ○     |        |
|                    |   | 取替   | 20年       |  | ①           |        | ○         |       | ○      |
| ②附属施設              | 自転車置場、ゴミ集積所<br>植栽   | 取替   | 20年       |  | ①           |        |           | ○     |        |
|                    |   | 整備   | 20年       |  | ①           |        |           | ○     |        |
| <b>17. 仮設工事</b>    |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①共通仮設              |   | 仮設   | 18年       | 仮設事務所、資材置き場等   | —           |        |           |       |        |
| ②直接仮設              |   | 仮設   | 18年       | 枠組足場、養生シート等  | —           |        |           |       |        |
| <b>18. 専用部分</b>    |   |      |           |  |             |        |           |       |        |
| ①住設機器              | 浴室ユニット  | 取替   | 25年       |  | ①           |        |           |       | ○      |
| ②設備機器              | 分電盤   | 取替   | 15年       |  | ①           |        | ○         |       |        |
|                    | 給湯・暖房器、バランス釜  | 取替   | 15年       |  | ①           |        |           | ○     |        |
|                    | 換気扇   | 取替   | 20年       |  | ①           |        |           |       | ○      |

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② 公共賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)(社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き(社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)

# 第8章 長寿命化のための事業予定一覧

## 8-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 広尾町

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地優賃(公共供給)  改良住宅  その他 ( )

| 団地名   | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 |            | 修繕・改善事業の内容     |               |             |             |               |               |     |     |                |                | LCC縮減効果<br>(千円/戸・年) | 備考  |  |
|-------|------|----|----|------|--------|------------|----------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----|-----|----------------|----------------|---------------------|-----|--|
|       |      |    |    |      | 法定点検   | 法定点検に準じた点検 | R5             | R6            | R7          | R8          | R9            | R10           | R11 | R12 | R13            | R14            |                     |     |  |
| 新北棟   | 1号棟  | 8  | 耐火 | H12  | -      | R5         |                |               |             |             | 電気温水器交換9戸(修繕) |               |     |     |                |                |                     | -   |  |
|       | 2号棟  | 8  | 耐火 | H13  | -      | R5         | 屋根・外壁(長寿命化)    |               |             |             | 電気温水器交換6戸(修繕) |               |     |     |                |                |                     | 103 |  |
|       | 3号棟  | 8  | 耐火 | H14  | -      | R5         |                | 屋根・外壁(長寿命化)   |             |             | 電気温水器交換6戸(修繕) |               |     |     |                |                |                     | 101 |  |
|       | 4号棟  | 8  | 耐火 | H14  | -      | R5         |                |               | 屋根・外壁(長寿命化) |             | 電気温水器交換7戸(修繕) |               |     |     |                |                |                     | 101 |  |
|       | 5号棟  | 8  | 耐火 | H15  | -      | R5         |                |               |             | 屋根・外壁(長寿命化) |               | 電気温水器交換8戸(修繕) |     |     |                |                |                     | 98  |  |
|       | 6号棟  | 8  | 耐火 | H16  | -      | R5         |                |               |             |             | 屋根・外壁(長寿命化)   | 電気温水器交換4戸(修繕) |     |     |                |                |                     | 94  |  |
| 柴町    | 1号棟  | 12 | 耐火 | H6   | -      | R5         |                |               |             |             |               |               |     |     |                | 外壁(長寿命化)       |                     | 79  |  |
|       | 2号棟  | 12 | 耐火 | H6   | -      | R5         | 電気温水器交換11戸(修繕) | 外壁(長寿命化)      |             |             |               |               |     |     |                |                |                     | 75  |  |
|       | 3号棟  | 8  | 耐火 | H6   | -      | R5         | 外壁(長寿命化)       |               |             |             |               |               |     |     |                |                |                     | 74  |  |
|       | 4号棟  | 8  | 耐火 | H7   | -      | R5         | 電気温水器交換8戸(修繕)  |               | 外壁(長寿命化)    |             |               |               |     |     |                |                |                     | 80  |  |
|       | 5号棟  | 8  | 耐火 | H8   | -      | R5         |                | 電気温水器交換6戸(修繕) | 外壁(長寿命化)    |             |               |               |     |     |                |                |                     | 80  |  |
|       | 6号棟  | 8  | 耐火 | H9   | -      | R5         | 電気温水器交換6戸(修繕)  |               | 外壁(長寿命化)    |             |               |               |     |     |                |                |                     | 86  |  |
|       | 7号棟  | 8  | 耐火 | H9   | -      | R5         |                | 電気温水器交換4戸(修繕) | 外壁(長寿命化)    |             |               |               |     |     |                |                |                     | 83  |  |
|       | 8号棟  | 8  | 耐火 | H10  | -      | R5         |                | 電気温水器交換8戸(修繕) |             | 外壁(長寿命化)    |               |               |     |     |                |                |                     | 84  |  |
| こぶしが丘 | 1号棟  | 12 | 耐火 | H19  | -      | R5         | 外壁等12戸(修繕)     |               |             |             |               |               |     |     | 電気温水器交換12戸(修繕) |                |                     | -   |  |
|       | 2号棟  | 12 | 耐火 | H19  | -      | R5         |                | 外壁等12戸(修繕)    |             |             |               |               |     |     |                | 電気温水器交換12戸(修繕) |                     | -   |  |
|       | 3号棟  | 12 | 耐火 | H20  | -      | R5         |                |               | 外壁等12戸(修繕)  |             |               |               |     |     |                | 電気温水器交換12戸(修繕) |                     | -   |  |
|       | 4号棟  | 12 | 耐火 | H21  | -      | R5         |                |               |             | 外壁等12戸(修繕)  |               |               |     |     |                |                |                     | -   |  |
|       | 5号棟  | 12 | 耐火 | H22  | -      | R5         |                |               |             |             | 外壁等12戸(修繕)    |               |     |     |                |                |                     | -   |  |



| 団地名   | 住棟番号  | 戸数  | 構造  | 建設年度 | 次期点検時期 |            | 修繕・改善事業の内容     |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     | LCC縮減効果<br>(千円/戸・年) | 備考 |           |
|-------|-------|-----|-----|------|--------|------------|----------------|----------------|----|----|----|-----------------|-----------------|-----|-----|-----|---------------------|----|-----------|
|       |       |     |     |      | 法定点検   | 法定点検に準じた点検 | R5             | R6             | R7 | R8 | R9 | R10             | R11             | R12 | R13 | R14 |                     |    |           |
| 野塚    | 1~4   | 4   | 簡平  | S53  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R8用途廃止予定  |
|       | 5~8   | 4   | 簡平  | S53  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 9~12  | 4   | 簡平  | S53  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 17~18 | 2   | 簡平  | S54  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 19~22 | 4   | 簡平  | S54  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R11用途廃止予定 |
|       | 23~25 | 3   | 簡平  | S54  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 26~28 | 3   | 簡平  | S54  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 29~32 | 4   | 簡平  | S55  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R13用途廃止予定 |
|       | 33~36 | 4   | 簡平  | S55  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 37~40 | 4   | 簡平  | S56  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R14用途廃止予定 |
| 41~44 | 4     | 簡平  | S56 | -    | R5     |            |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     | -                   |    |           |
| 新野塚   | 1~4   | 4   | 簡平  | S57  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 5~8   | 4   | 簡平  | S57  | -      | R5         | 屋根塗装<br>4戸(修繕) |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 9~12  | 4   | 簡平  | S57  | -      | R5         |                | 屋根塗装<br>4戸(修繕) |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 13~16 | 4   | 簡平  | S58  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R14用途廃止予定 |
|       | 17~20 | 4   | 簡平  | S59  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 21~24 | 4   | 簡平  | S60  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R13用途廃止予定 |
| 25~28 | 4     | 簡平  | S60 | -    | R5     |            |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     | -                   |    |           |
| S30野塚 | 1~2   | 2   | 簡平  | S30  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R7用途廃止予定  |
|       | 1~4   | 4   | 簡平  | S47  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R9用途廃止予定  |
| 豊似    | 5~8   | 4   | 簡平  | S47  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R13用途廃止予定 |
|       | 9~12  | 4   | 簡平  | S48  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 13~16 | 4   | 簡平  | S48  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 17~20 | 4   | 簡平  | S49  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R14用途廃止予定 |
|       | 21~23 | 3   | 簡平  | S51  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 24~26 | 3   | 簡平  | S53  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 27~29 | 3   | 簡平  | S54  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 30~33 | 4   | 簡平  | S56  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 34~37 | 4   | 簡平  | S56  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 38~41 | 4   | 簡平  | S57  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  | R12用途廃止予定 |
|       | 42~45 | 4   | 簡平  | S61  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     |                     | -  |           |
|       | 紅葉    | 1~8 | 8   | 簡2   | S59    | -          | R5             |                |    |    |    |                 | 屋根外壁等<br>8戸(修繕) |     |     |     |                     |    | -         |
| 9~16  |       | 8   | 簡2  | S60  | -      | R5         |                |                |    |    |    | 屋根外壁等<br>8戸(修繕) |                 |     |     |     |                     | -  |           |
| 17~24 |       | 8   | 簡2  | S61  | -      | R5         |                |                |    |    |    | 屋根外壁等<br>8戸(修繕) |                 |     |     |     |                     | -  |           |
| 25~32 |       | 8   | 簡2  | S63  | -      | R5         |                |                |    |    |    | 屋根外壁等<br>8戸(修繕) |                 |     |     |     |                     | -  |           |
| 33~40 |       | 8   | 簡2  | S63  | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 | 屋根外壁等<br>8戸(修繕) |     |     |     |                     | -  |           |
| 41~48 |       | 8   | 簡2  | H2   | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 | 屋根外壁等<br>8戸(修繕) |     |     |     |                     | -  |           |
| 音調津   | 1~4   | 4   | 簡2  | H3   | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     | -                   |    |           |
| 向陽    | 1~8   | 8   | 簡2  | H3   | -      | R5         |                |                |    |    |    |                 |                 |     |     |     | -                   |    |           |

※R4年度除却済みの錦町団地の2棟(19-22、13B-16B)は含まず

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他( )

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 |            | 修繕・改善事業の内容 |    |    |    |    |                 |                       |     |     |     | LCC縮減効果<br>(千円/戸・年) | 備考 |    |  |
|-----|------|----|----|------|--------|------------|------------|----|----|----|----|-----------------|-----------------------|-----|-----|-----|---------------------|----|----|--|
|     |      |    |    |      | 法定点検   | 法定点検に準じた点検 | R5         | R6 | R7 | R8 | R9 | R10             | R11                   | R12 | R13 | R14 |                     |    |    |  |
| 新北樺 | 7号棟  | 4  | 耐火 | H17  | -      | R5         |            |    |    |    |    | 屋根・外壁<br>(長寿命化) | 電気温水器<br>交換4戸<br>(修繕) |     |     |     |                     |    | 88 |  |
|     | 8号棟  | 4  | 耐火 | H18  | -      | R5         |            |    |    |    |    | 屋根・外壁<br>(長寿命化) | 電気温水器<br>交換4戸<br>(修繕) |     |     |     |                     |    | 87 |  |

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他(町単独住宅)

| 団地名    | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 |            | 修繕・改善事業の内容 |    |    |    |    |     |     |     |     |     | LCC縮減効果<br>(千円/戸・年) | 備考 |   |  |
|--------|------|----|----|------|--------|------------|------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------|----|---|--|
|        |      |    |    |      | 法定点検   | 法定点検に準じた点検 | R5         | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 |                     |    |   |  |
| 向陽共同住宅 | 1~2  | 2  | 木造 | H14  | -      | R5         |            |    |    |    |    |     |     |     |     |     |                     |    | - |  |
| 栄町共同住宅 | 1~16 | 16 | 耐火 | H5   | -      | R5         |            |    |    |    |    |     |     |     |     |     |                     |    | - |  |

※「新規整備事業及び建替事業」及び「共同施設に係る事業」については該当なし



---

## 第9章 ライフサイクルコストとその削減効果の算出

---

### 9-1 試算モデルの設定と算出結果

栄町団地（公営住宅、平成6年度建設、1号棟、耐火、合計12戸）の長寿命化型改善事業をモデルとして以下に検討を行います。なお、工事費については類似例などから次のように仮定します。

○外壁改修：250万円/戸程度      ○除却：210万円/戸程度

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。

現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引コスト4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通です。

現時点以後の経過年数  $a$  年における「将来の改善費、修繕費、除却費」  $b$  の現在価値 =  $b \times c$

$a$  : 現時点以降の経過年数

$b$  : 将来の改善費、修繕費、除却費

$c$  : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

$d$  : 社会的割引率 (0.04 (4%))

#### ■計画前モデルのライフサイクルコスト

##### ①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間を50年と想定。

##### ②修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額。
- ・建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

##### ③建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時に投資した建設費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。  
ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

##### ④除却費A

- ・戸当たり210万円と想定します。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費。
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

##### ⑤計画前LCC

- ・計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A (単位：円/戸・年)

以上から、計面前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、およそ 363.3 千円／年・戸となります。

#### ■計画後モデルのライフサイクルコスト

##### ⑥評価期間（改善実施）B

- ・当該改善を行うことによる管理期間を 70 年と想定。

##### ⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

##### ⑧長寿命化型改善工事費

- ・250 万円／戸と想定。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費上率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

##### ⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

##### ⑩除却費 B

- ・戸当たり 210 万円と想定します。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

##### ⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ 284.7 千円／年・戸となります。

## ■ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

### ⑫年平均縮減額

- ・前述の⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

### ⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、約 79 千円／年・戸、住棟・年あたり約 943 千円のコストが縮減されることとなります。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断されます。

また、長寿命化型改善を行う他の住棟についても、同様にライフサイクルコストの縮減が図られる結果となります。

表 栄団地（1号棟）におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例（その1）

■住棟諸元

|       |          |
|-------|----------|
| 団地名   | 栄町       |
| 住棟番号  | 1号棟      |
| 戸数    | 12       |
| 構造    | 中耐階段室型   |
| 建設年度  | H6       |
| 建設年代  | H7       |
| モデル住棟 | H7中耐階段室型 |
| 経過年数  | 28       |

|          |     |
|----------|-----|
| 評価時点(和暦) | H34 |
|----------|-----|

■改善項目

| 項目           | 費用            | 改善実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善        |               |             |
| 屋上防水         |               |             |
| 床防水          |               |             |
| 外壁塗装等        | 2,500,000 円/戸 | 34 年        |
| 鉄部塗装等        |               |             |
| 建具(玄関ドア、MB扉) |               |             |
| 建具(アルミサッシ)   |               |             |
| バルコニー手摺      |               |             |
| 金物類          |               |             |
| 給水管、給湯管      |               |             |
| 貯水槽          |               |             |
| 給水ポンプ        |               |             |
| 排水設備         |               |             |
| ガス設備         |               |             |
| 給湯器          |               |             |
| 共用灯          |               |             |
| 電力幹線・盤類      |               |             |
| 避雷設備         |               |             |
| 電話設備         |               |             |
| テレビ共聴設備      |               |             |
| 連結送水管        |               |             |
| 自火報設備        |               |             |
| EV保守         |               |             |
| EV更新         |               |             |
| 流し台          |               |             |
| 浴室ユニット       |               |             |
| レンジフード       |               |             |
| 24h換気        |               |             |
| 経常修繕         |               |             |
| 計            | 2,500,000 円/戸 | —           |

■修繕項目

| 項目           | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善        |               |             |
| 屋上防水         |               |             |
| 床防水          |               |             |
| 外壁塗装等        | 1             | 34 年        |
| 鉄部塗装等        |               |             |
| 建具(玄関ドア、MB扉) |               |             |
| 建具(アルミサッシ)   |               |             |
| バルコニー手摺      |               |             |
| 金物類          |               |             |
| 給水管、給湯管      |               |             |
| 貯水槽          |               |             |
| 給水ポンプ        |               |             |
| 排水設備         |               |             |
| ガス設備         |               |             |
| 給湯器          |               |             |
| 共用灯          |               |             |
| 電力幹線・盤類      |               |             |
| 避雷設備         |               |             |
| 電話設備         |               |             |
| テレビ共聴設備      |               |             |
| 連結送水管        |               |             |
| 自火報設備        |               |             |
| EV保守         |               |             |
| EV更新         |               |             |
| 流し台          |               |             |
| 浴室ユニット       |               |             |
| レンジフード       |               |             |
| 24h換気        |               |             |
| 経常修繕         |               |             |
| 計            | 1             | —           |

|     |               |
|-----|---------------|
| 除却費 | 2,100,000 円/戸 |
|-----|---------------|

表 栄団地（1号棟）におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例（その2）

■計画前モデル

|     | 項目                             | 費用等          | 備考  |
|-----|--------------------------------|--------------|---|
| ①   | 評価期間(改善非実施)A                   | 50年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間                 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで)                   | 3,289,787円   | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用                         |
| ②-2 | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,296,231円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用 |
| ②   | 修繕費A                           | 6,586,018円   | ②-1と②-2の合計                                  |
| ③   | 建設費(推定再建築費)                    | 10,692,000円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額             |
| ④-1 | 除却費                            | 2,100,000円   | 現時点における除却費                                  |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数                    | 0.422%       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数                   |
| ④   | 除却費B(現在価値化)                    | 886,106円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費                       |
| ⑤   | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 363,282円/戸・年 | —   |

■計画後モデル

|     | 項目                             | 費用等          | 備考   |
|-----|--------------------------------|--------------|--|
| ⑥   | 評価期間(改善実施)B                    | 70年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1 | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 3,913,650円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2 | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 346,452円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦   | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))             | 6,856,985円   | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費                       | 2,500,000円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧   | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 1,975,786円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨   | 建設費(推定再建築費)                    | 10,692,000円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1 | 除却費                            | 2,100,000円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数                    | 0.193%       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩   | 除却費B(現在価値化)                    | 404,407円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪   | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 284,703円/戸・年 | —  |

■LCC縮減効果

|   | 項目                 | 費用等          | 備考                           |
|---|--------------------|--------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪))     | 78,580円/戸・年  | —                            |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 942,959円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断 |

# 資料編



## ■ 策定委員会の設置要綱

(設置)

**第1条** 広尾町における公営住宅等長寿命化計画（以下「計画」という。）を策定するため、広尾町公営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

**第2条** 委員会は、次に掲げる事項について調査、検討及び審議等を行うものとする。

- (1) 公営住宅等ストックの現状に関すること。
- (2) 公営住宅等長寿命化計画の基本方針に関すること。
- (3) 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定に関すること。
- (4) 長寿命化のための実施方針に関すること。
- (5) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出に関すること。
- (6) その他、計画策定に必要な事項に関すること。

(組織)

**第3条** 委員会は、別表に掲げる委員で組織する。

(任期)

**第4条** 委員の任期は、計画の策定をもって終了とする。

(委員長の職務及びその代理)

**第5条** 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

(会議)

**第6条** 委員会は、委員長が招集し、その議長には委員長が当たる。

- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- 4 委員長は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め意見若しくは説明を聴き、又は必要な協力を求めることができる。

(事務局)

**第7条** 委員会の事務を処理するため、建設水道課建築公住係に事務局を置く。

(その他)

**第8条** この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附則

この要綱は、告示の日から施行する。



## ■ 策定委員会の構成員

| 策定委員会                |          |
|----------------------|----------|
| 建設水道課長               | 委員長 寺井 真 |
| 総務課長                 | 山岸 直宏    |
| 企画課長                 | 及川 隆之    |
| 保健福祉課長               | 宝泉 大     |
| 企画課長補佐兼企画係長          | 鎌田 慎     |
| 財政係長                 | 木下 慶太    |
| 福祉係長                 | 本多 佑貴    |
| オブザーバー               |          |
| 十勝総合振興局 建設指導課 建築住宅係長 | 黒澤 智浩    |
| 十勝総合振興局 建設指導課 建築住宅係  | 高橋 史弥    |
| 事務局                  |          |
| 建設水道課長補佐兼土木係長        | 三上 昌樹    |
| 建築公住係長               | 須藤 智也    |

## ■ 策定委員会の開催経緯

| 区分    | 開催日                                   | 備考 |
|-------|---------------------------------------|----|
| 策定委員会 | 第1回：令和4年10月12日（木）<br>第2回：令和5年1月27日（金） |    |

## ■ パブリックコメントの実施経緯

| 期間                   | 意見の件数 | 備考 |
|----------------------|-------|----|
| 令和5年2月6日（月）～2月26日（日） | 0件    |    |

